

Frognerveien 4, 2016 FROGNER

**Attraktiv 2-roms selveier med stor balkong, heis og egen garasje plass. Gjennomgående planløsning. Sentral beliggenhet.**



**aktiv.**



Eiendomsmegler MNEF

**Øyvind Hoftvedt-Sægrov**

**Mobil** 414 15 504  
**E-post** oyvind.saegrov@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Sørumsand**  
Sørumsandvegen Park, 1920 Sørumsand. TLF. 64 80 80 05



Eiendomsmegler MNEF

**Espen Skjeremo Slorafoss**

**Mobil** 926 37 136  
**E-post** ess@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Sørumsand**  
Sørumsandvegen Park, 1920 Sørumsand. TLF. 64 80 80 05

## Attraktiv 2-roms selveier med stor balkong, heis og egen garasje plass. Gjennomgående

Velkommen til Frognerveien 4, en attraktiv 2-roms selveierleilighet i fjerde etasje med stor balkong og heis til leilighetsplan. Leiligheten ligger midt i sentrum i umiddelbar nærhet til Frogner senter med både matbutikk, apotek og spisesteder. Med buss rett utenfor og Frogner stasjon kun tre minutter å gå fra leiligheten, er det enkel reisevei til Oslo og Jessheim. OsloMet ligger også kun en halvtime unna.

Leiligheten har gjennomgående planløsning med lyse, stilrene rom. Kjøkkenet er i en klassisk stil som er lett å like og den romslige stuen er utstyrt med varmepumpe. Badet er praktisk innredet med dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin, mens soverommet har god skap plass. Med egen bod og garasje plass i kjelleren har du også gode lagringsmuligheter og enkel parkering rett i nærheten.

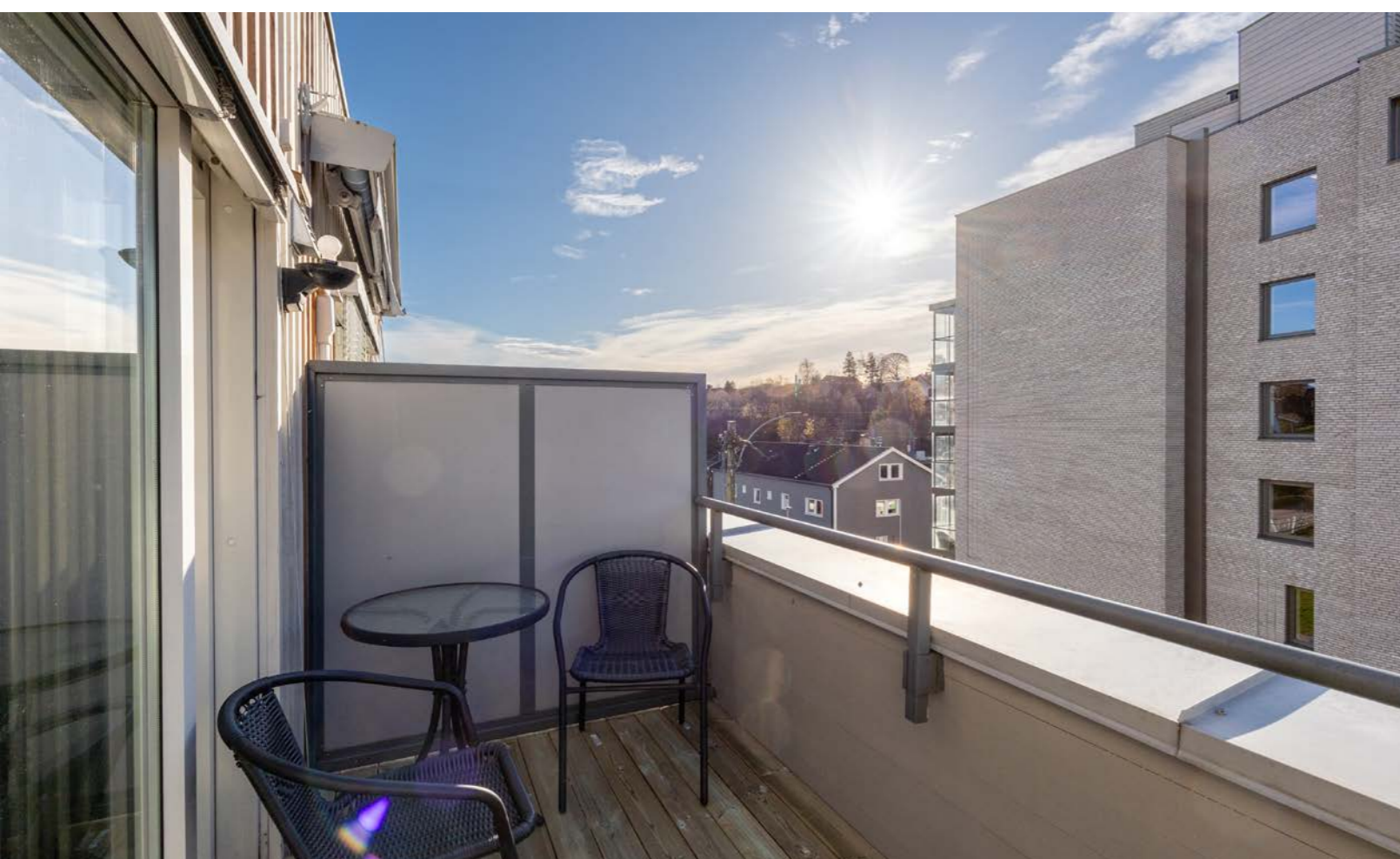
## Innhold

Velkommen .....	2
Plantegning .....	17
Om eiendommen .....	20
Tilstandsrapport .....	33
Egenerklæring .....	57
Vedtakter .....	62
Ordensregler .....	74
Seksjonseierens informasjonsplikt ved utleie .....	78
Årsmøte 2024 .....	80
Budsjett 2024 .....	83
Årsregnskap 2023 .....	93
Forbrukerinformasjon .....	110
Nabolagsprofil .....	111
Budskjema .....	115

### Nøkkelinformasjon

<b>Prisant.:</b>	Kr 2 890 000,-	<b>Soverom:</b>	1
<b>Fellesgjeld:</b>	Kr 20 853,-	<b>Antall rom:</b>	2
<b>Omkostn.:</b>	Kr 73 990,-	<b>Gnr./bnr.</b>	Gnr. 273, bnr. 8
<b>Total ink omk.:</b>	Kr 2 984 843,-	<b>Snr.</b>	20
<b>Felleskostn.:</b>	Kr 3 134,-	<b>Oppdragsnr.:</b>	1106240256
<b>Selger:</b>	Oioi AS		
<b>Salgsobjekt:</b>	Eierseksjon		
<b>Eierform:</b>	Eierseksjon		
<b>Byggeår:</b>	2003		
<b>BRA-i/BRA Total</b>	51/57 kvm		
<b>Tomtstr.:</b>	2529.3 m <sup>2</sup>		





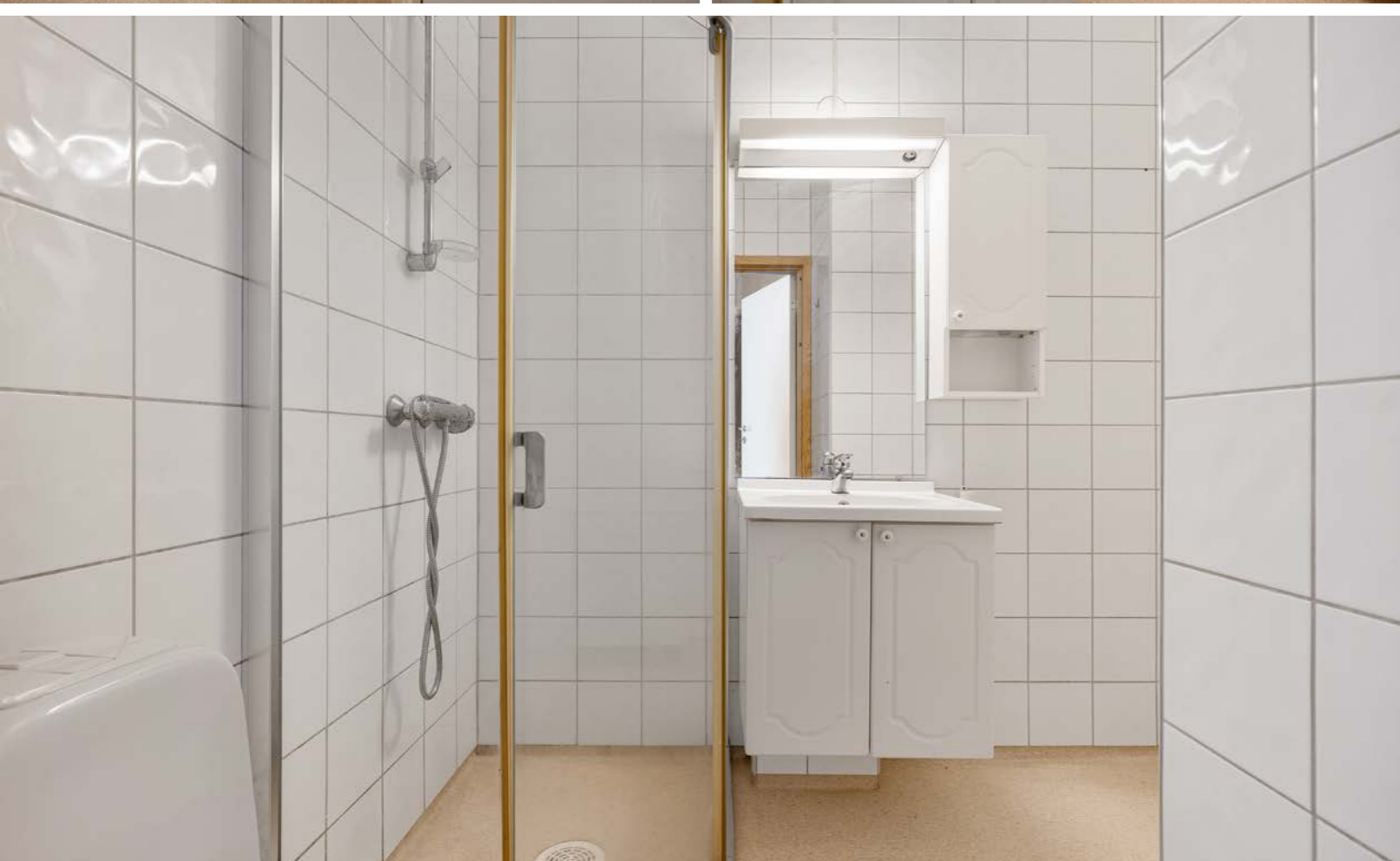
Stuen er romslig og gir et flott inntrykk med rolig gråtone på vegger som gjør det enkelt å innrede etter egen smak og stil (bildet er digitalt stilet).

Frognerveien 4 er en romslig 2-roms med heis, balkong og parkering (Bildet er digitalt stilet).







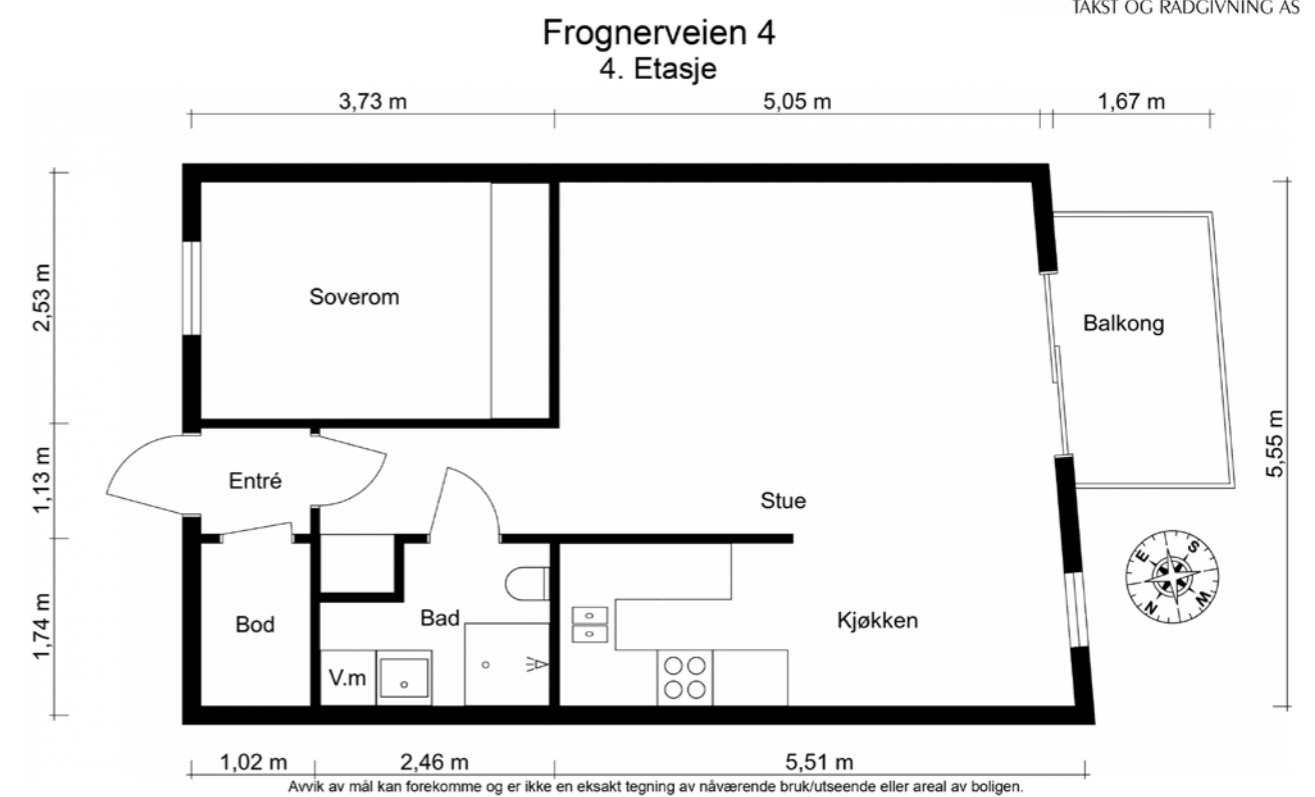






# Plantegning

4. etasje



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



# 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**

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 51 m<sup>2</sup>

BRA - e: 6 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 57 m<sup>2</sup>

TBA: 5 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 6 m<sup>2</sup> Bod. 4. etasje

BRA-i: 51 m<sup>2</sup> Entré, stue, kjøkken, bad/vaskerom,

bod og soverom.

### TBA fordelt på etasje

4. etasje

5 m<sup>2</sup> Balkong.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Tilhørende garasje plass i kjeller.

Lovlighet

Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Tegninger er framlagt uten påvist avvik.

Nyere håndverkstjenester:

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

Kommentar: Nymalte overflater på vegger og innvendige tak.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

2529.3 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Leiligheten har utgang fra stuen via en stor skyvedør i glass til en trivelig balkong i betondekonstruksjon. Balkongen har oppforet tregulv som er godt å trå på med bare føtter, panellagt rekkverk og levegg mot nabo på begge sider. Balkongen har for øvrig fin plass til en liten sittegruppe og det er utsikt mot toppen av Heksebergåsen.

### Beliggenhet

Leiligheten ligger svært sentralt til i på Frogner i Lillestrøm kommune. Bygget ble oppført i 2003 og ligger på tomten med Circle K, vis-à-vis Frogner skole og Frogner senter. Senteret huser blant annet Kiwi, apotek, spisestedet Frauna og Frogner Grill. Ved skolen er det friområder med fotballbane, skateramp og svømmehall. Det er busstopp rett utenfor skolen og kort gangavstand på ca. 3 min til Frogner stasjon.

Frogner IL har et toppmoderne idrettsanlegg med flerbrukshall og kunstgressbane, som ble ferdigstilt høsten 2017. Her finner du både klatrevegg, buldrevegg og treningsrom. OsloMet - storbyuniversitetet har beliggenhet på Kjeller ved Lillestrøm og det tar kun rundt en halvtime å komme seg dit med kollektivtilbudet i området.

Eiendommen har også nærhet til flotte friluftsområder langs Leira, med gode fiskemuligheter, samt relativt kort avstand til turområder i Romeriksåsen og på Vilbergfjellet. Området har også et godt utbygd nett av gang- og sykkelstier. Golf kan du spille på Hauger golfbane, eller ved Lillestrøm by.

### Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Kiwi Frogner og Kiwi Fjellbo. Frogner sentrum ligger rett utenfor inngangsdøren. Romerikssenteret på Kløfta, Skedsmo Senter og Strømmen Storsenter har et rikt utvalg. Sistnevnte fremstår som landets mest innholdsrike kjøpesenter med over 200 butikker og tilknyttede virksomheter, og man kommer seg enkelt dit med toget.

Frogner har et godt kollektivtilbud via buss og tog. Nærmeste holdeplass er Frogner sentrum, som ligger ca. 150 meter fra boligen. Frogner stasjon ligger kun 250 meter fra leiligheten og her går det tog hver halvtime i retning Oslo/Drammen og Dal/Jessheim. Med bil fra Frogner tar det ca. 7 min til Skedsmokorset, 12 min til Lillestrøm by, 14 min til Strømmen, 15 min til Oslo Lufthavn og 21 min til Oslo S.

### Adkomst

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

### Bebyggelsen

Det er primært leilighetsbebyggelse i området.

### Bygningssakkyndig

Øyvind Nåmo Rønning

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Leiligheten er bygget 2003 og bygget etter forskrift fra 1997. Bygget er ført opp i mur/betong og stenderverk i tre. Flatt tak teknet med papp eller

lignende. Utvendige fasader med teglstein og trekledning. Grunnmur av betong med støpt såle mot grunnforhold. Etasjeskiller er av betongdekke. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Malte terrassedør i tre med 2-lags isolasjonsglass fra byggeår. Bygningen har malt hovedytterdør. Etablert balkong utgang fra stue. Betongkonstruksjon med oppforet tregulv med trespaltegulv og panellagt rekkverk.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport med befaringsdato, 15.10.24 og rapportdato 17.10.24, utarbeidet av takstingeniør Øyvind Nåmo Rønning for teknisk beskrivelse av eiendommen.

### Verditakst

Kr 2 900 000

### Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse lagt nytt terrassegulv

Arbeid utført av Totalrenovering

Tilleggskommentar

Eier har ikke vært i leilighet siden den ble kjøpt for 4 år og 9 mnd siden. Det har vært en utleieleilighet.

### Innhold

Planløsning

4. etasje: Entré, gang, stue, kjøkken, soverom, bad/wc/vaskerom og bod.

Annet: Kjellerbod.

Kort fortalt

- Attraktiv 2-roms selveierleilighet

- Gjennomgående planløsning

- Sentralt, rett ved buss og tog
- Ligger vis-à-vis Frogner senter
- Heisadkomst til leilighetsplan
- Egen garasjeplass i kjelleren
- Stor, fin balkong utenfor stuen
- Dørcalling montert i entreen
- Gangen har garderobeskap
- Klassisk kjøkkeninnredning
- Flere integrerte hvitevarer
- Stue har plass til spisebord
- Praktisk bad med dusjhjørne
- Opplegg for vaskemaskin
- Soverommet har stort skap
- Innvendig bod og kjellerbod
- Luft-til-luft varmepumpe i stue

#### Entré

Leiligheten ligger i fjerde etasje med adkomst via heis, trapperom og en liten gang. Fjerde etasje er også toppetasjen, så her slipper du bråkete naboer over deg. Entreen gir et representativt inntrykk av hva som venter lengre inn med samme stil og farger som i øvrige rom. Ved ytterdøren er det montert dørcalling og det også er en dør med glassfelt inn mot gangen med garderobeskap.

#### Kjøkken

Kjøkkenet ligger åpent mot stuens spisedel og har hvit, klassisk innredning med profilerte fronter, vitrineskap og en mørk laminatbenkeplate som gir en fin kontrast til det ellers lyse kjøkkenet. Videre er det store, hvite fliser over benken, nedfelt skylle- og oppvaskkum og god belysning. Kjøkkenet er også utstyrt med integrert platetopp, integrert stekeovn, opplegg for oppvaskmaskin og nisje for mikrobølgeovn. Ventilator er tilknyttet mekanisk avtrekksanlegg.

#### Stue

Stuen er romslig og gir et flott inntrykk med rolig gråtone på vegger som gjør det enkelt å innrede etter egen smak og stil. Naturlig lys kommer inn via gode vindusflater og stor skyvedør i glass på endeveggen. Her er det også en liten trapp opp for adkomst til balkongen. Stuen har ellers rikelig med plass til både sofagruppe, tv-møblement og spisebord.

#### Bad/wc/vaskerom

Badet har vinylbelegg på gulv, hvite fliser på vegger, elektriske varmekabler og mekanisk avtrekk. Innredningen er i et klassisk design med hvite, profilerte skapfronter, heldekkende servant, matchende veggskap og speil med god belysning. For øvrig har badet toalett, et dusjhjørne med dør i herdet glass, og opplegg for vaskemaskin.

#### Soverom og garderobe

Soverommet er holdt i samme stil, farger og materialvalg som øvrige deler av leiligheten med rolig gråtone på veggene. Rommet har også god plass til dobbeltseng og i ene enden er det et stort, hvitt skap med fem fronter, noe som sikrer godt med plass til å rydde unna klesgarderoben. Leiligheten har ytterligere et skap i gangen, samt rikelig med lagringsmuligheter i både en innvendig bod og en kjellerbod.

#### Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Interessenter oppfordres til å lese rapporten i sin helhet. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater:

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Noe merker på belegg er synlig.

Våtrom > 4. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater

Gulv:

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det må åpnes en spalte mellom dusjvegg og gulv for kontrollert avrenning for hele gulvet.

Våtrom > 4. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Våtrom > 4. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning:

Det er avvik:

Stikkontakt til lysarmatur er løs. Noe slitasje av nedre feste til dusjdør.

Kjøkken > 4. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning:

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er noen merker på dørfronter.

Tekniske installasjoner > Vannledninger:

Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Det anbefales etablering av vannstopper i kjøkkenbenk.

Tekniske installasjoner > Varmesentral:

Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Det er ikke dokumentert service.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank:

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg:

Det anbefales alltid en gjennomgang av anlegget med tanke på anleggets alder og det ikke foreligger kunnskap om anlegget. Med bakgrunn i NS3600 kreves det utført el-kontroll av fagperson for å få TG1 på anlegget. TG2 gis som følge av manglende dokumentasjon/manglende el-kontroll

Forhold som har fått TG3:

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutførelse gir økt fare for skader.

Det er synlig noe råteskader i gulv og på nedre del av panel på rekkverk.

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport av Øyvind Nåmo Rønning, datert 17.10.2024. Her fremgår kostnadsestimat og anbefalte tiltak på tilstandsgrad 2 og 3 (TG 2 og TG3). Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i tilstandsrapporten før visning.

### **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.

### **Parkering**

Det er parkering på en tilhørende garasjeplass i kjelleren. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

### **Forsikringsselskap**

IF Skadeforsikring

### **Polisenummer**

SP869403.9.1.

### **Radonmåling**

Leiligheten ligger mer enn 3 etasjer over bakkeplan og radonmåling er derfor ikke relevant.

### **Diverse**

Sameiet har felles bygningsforsikring. Det gjøres oppmerksom på at ny eier må tegne egen innboforsikring

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet.

Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

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.

## **Energi**

### **Oppvarming**

Leiligheten er elektrisk oppvarmet med varmekabler på bad og en luft-til-luft varmepumpe fra 2017 i stuen. Ventilasjonen er mekanisk med avtrekk via kjøkken og bad. Sikringsskap med automatsikringer er montert i boden. Varmtvannsbereider er på ca. 120 liter.

### **Energikarakter**

Ikke angitt

### **Energifarge**

Ikke angitt

## **Økonomi**

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

Kr 2 890 000

### **Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter vil variere årlig og betales gjennom felleskostnader.

### **Info eiendomsskatt**

Det er pt. eiendomsskatt i Lillestrøm kommune på 2 promille og betales gjennom felleskostnader.

### **Info formuesverdi**

Formuesverdi er hentet fra Skatteetatens boligkalkulator.

### **Andre utgifter**

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

### **Tilbud lånefinansiering**

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

## **Boenheten**

### **Eierbrøk**

518/18896

### **Felleskostnader inkluderer**

Felleskostnadene inkluderer bla.: Drift, noe vedlikehold, felles strøm, felles forsikring,

gressklipping, vaktmesterkostnader, velavgift, honorarer til forretningsfører, revisor, styrehonorar, kommunale avgifter, eiendomsskatt, m.m.

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 3134

### **Andel Fellesgjeld**

Kr 20 853

### **Fellesgjeld pr. dato**

10.10.2024

### **Andel fellesformue**

Kr 9 275

### **Andel fellesformue dato**

31.12.2023

## **Sameiet**

### **Sameienavn**

Seksjonsameie Frognerveien 4 A

### **Organisasjonsnummer**

987709758

### **Om sameiet**

Sameiets navn er Seksjonssameie Frognerveien 4A, og har gårdsnummer 273 og bruksnummer 8 i Lillestrøm kommune.

Sameiet består av 24 boligseksjoner og 1 næringsseksjon.

### **Lånebetingelser fellesgjeld**

Nedenfor gis informasjon om fellesgjeld som andelen/seksjonen har en andel av:  
Beskrivelse: 2240 - Lån 1636.79.76962 - DNB

Geldende rente: 7,40%  
Registrert lånebeløp på selskapet: 547 313,69  
Registrert lånesaldo på leiligheten: 20 853,90  
Lånetype: Annuitetslån  
Årlige terminer: 12  
Registrert utløpsdato: 01.04.2031

Merk at boligselskapet har ha lån uten at andelen/seksjonen har en andel av lånet.

#### **Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene kan ses hos megler på forespørsel.

#### **Dyrehold**

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

#### **Beboernes forpliktelser og dugnader**

Det arrangeres dugnad i sameiet 1-2 ganger per år.

## Forretningsfører

#### **Forretningsfører**

Agio Forvaltning AS

## Offentlige forhold

#### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 273, bruksnummer 8, seksjonsnummer 20 i Lillestrøm kommune.

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

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

3205/273/8/20:  
03.11.1928 - Dokumentnr: 900091 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:13  
Overført fra: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:8  
Gjelder denne registerenheten med flere

28.10.1946 - Dokumentnr: 1767 - Bestemmelse om veg  
Vegvesenets betingelser vedtatt  
Overført fra: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:8  
Gjelder denne registerenheten med flere

30.11.1948 - Dokumentnr: 2346 - Bestemmelse om veg  
Vegvesenets betingelser vedtatt  
Overført fra: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:8  
Gjelder denne registerenheten med flere

08.11.1951 - Dokumentnr: 2736 - Bestemmelse om veg  
Vegvesenets betingelser vedtatt  
Overført fra: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:8  
Gjelder denne registerenheten med flere

29.01.1981 - Dokumentnr: 757 - Erklæring/avtale  
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.  
Overført fra: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:8  
Gjelder denne registerenheten med flere

10.06.2002 - Dokumentnr: 4657 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 20  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 518/18896  
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.  
Gjelder snr. 2-25.

Denne seksjon har tilleggsdel - areal.  
Gjelder snr. 1.

25.03.2024 - Dokumentnr: 1255231 - Bestemmelse om parkering  
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:150  
Bestemmelse om vedlikehold

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for nybygg av bolig og forretning samt riving av gammelt bygg, datert 14.05.2003.

Det er i den midlertidige brukstillatelse anmerket følgende forhold:

Opparbeidelse av utomhusarbeidene i h.h.t. innsendt utomhusplan, inkludert beplantingsbelte mot offentlig veg: 20.05.03.

Komplettering av detektorer og alarmgivere, jfr. Kontrollerklæring fra ESMI A/S Før bygget tas i bruk  
Innsendelse av kopi av tinglyst heftelse på eiendommen Gnr/bnr 73/8 og 96/6, jfr. krav fra Statens Vegvesen i brev av 24.05.02 01.06.03.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

14.05.2003.

#### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei.

#### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål.

Lillestrøm kommune informerer at det er for tiden ingen reguleringssaker under behandling som berører denne eiendommen.

Eiendommen er avsatt i reguleringsplan nr. 130 BRUSLETTA - FROGNER 2 med ikrafttredelse 26.04.2000.

Eiendommen er avsatt i reguleringsplan for Frogner sentrum med omlegging av Duevegen. ikrafttredelse 10.09.2014.

Eiendommen er avsatt i kommuneplan for Lillestrøm kommune 2023-2025, vedtatt 14.06.2023.

Eiendommen er avsatt i reguleringsplan for Frogner sentrum mellom leira og jernbanen nr. P 99 ( ikrafttredelse 31.08.1995) og P 99 (ikrafttredelse 29.08.2001).

DOK-analyse for eiendom 3205-273/8, hentet fra Geodata:  
Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442:  
- Eiendommen er berørt av både gul- og rød støysone.

Forurensning: Støysoner for Bane NORs jernbanenett:  
- Eiendommen er berørt av gul støysone.

Forurensning: Strategisk støykartlegging Lillestrøm kommune - Lokale data:  
- Eiendommen har dels utendørs støysituasjon.

Geologi: Løsmasser:  
- Navn: Hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet.  
- Infiltrasjonsevne: Uegnet.  
- Grunn.pot: Ikke grunnvannspotensial i løsmassene.

Geologi: Marin grense:  
- Beliggenhet: Areal under marin grense.

Geologi: Mulighet for marin leire:

- Løsmassetype: Hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet.  
- Marinleiremulighet: Områder der det svært ofte kan finnes marin leire.

Geologi: Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG):  
- Kvikkleirsone, Sørumsund.

Geologi: Radon aktsomhet:  
- Moderat til lav aktsomhet.

Kulturminner: Kulturminneplan for tidligere Sørumsund kommune - lokale data  
- Naboeiendom til Villa fra mellomkrigstiden med mansardtak i Lerkevegen 2.  
- Verneverdi: Middels verneverdi (VK3).

Plan: Differensierte støykrav i Kommuneplanen 2023-2035, Lillestrøm kommune - Lokale data  
- Eiendommen er berørt av både støykrav til sone 1 sentrumsformål og sone 2 øvrige sentrale ut.

Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred  
- Eiendommen er i aktsomhetsområde for kvikkleireskred.

Samfunnssikkerhet: Kvikkleire  
- Eiendommen ligger i risikoklasse 4 i beredskap skredkvikkleirefaregrad.  
- Navn: Melvoll.  
- Fareklasse: Medium.  
- Konsekvensklasse: Veldig seriøst.

#### Adgang til utleie

Utleie er tillatt ihht. vedtekter og etter gitte vilkår.

Ved utleie av bolig plikter seksjonseier å retningslinjer gitt i dokumentet "seksjonseiers informasjonsplikt ved utleie", vedtekter samt å informere styret før leietaker flytter inn. Ved utleie av boligseksjoner gjelder en minimums utleieperiode på 6 måneder.  
Garasje plass kan kun utleies til seksjonseiere i Frognerveien 4 etter søknad til styret, ref. ordensreglene § 9.

#### Legalpant

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

#### Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

## Kontrakt grunnlag

#### 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 kjøper som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

#### Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

#### Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

Salgsoppdrag

2 890 000 (Prisantydning)

20 853 (Andel av fellesgjeld)

2 910 853 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

72 750 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

73 990 (Omkostninger totalt)

84 390 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

87 190 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 984 843 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 995 243 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 998 043 (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 73 990

#### **Betalingsbetingelser**

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

#### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder

kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Vedlegg til Salgsoppgave**

Tilstandsrapport

Egenerklærings skjema

Forretningsførerinfo

#### **Boligselgerforsikring**

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

#### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

#### **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,50 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16 500,- oppgjørshonorar kr 6 500,- og visninger kr 3 000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 44 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 25 000,-. Utleggene omfatter pant m/urådighet (500,-), fotograf (4 000,-), kommunale opplysninger (4 000,-), forretningsfører informasjon (5 000,-) og tilstandsrapport (11 500,-). Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag for utført arbeid, oppad begrenset til kr 20 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

#### **Oppdragsansvarlig**

Øyvind Hoftvedt-Sægrov  
Eiendomsmegler MNEF  
oyvind.saegrov@aktiv.no  
Tlf: 414 15 504

Espen Skjermo Slorafoss  
Eiendomsmegler MNEF  
ess@aktiv.no  
Tlf: 926 37 136

#### **Ansvarlig megler**

Øyvind Hoftvedt-Sægrov  
Eiendomsmegler MNEF  
oyvind.saegrov@aktiv.no  
Tlf: 414 15 504

Bankenes Boligmegler AS avdeling Sørumsand,







Sørumsandvegen Park  
1920 Sørumsand  
Tlf: 648 08 005

**Salgsoppgavedato**  
25.10.2024



# Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Frognerveien 4, 2016 FROGNER
-  LILLESTRØM kommune
-  # gnr. 273, bnr. 8, snr. 20

**Markedsverdi**

**2 900 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 57 m<sup>2</sup> BRA-i: 51 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 15.10.2024

Rapportdato: 17.10.2024

Oppdragsnr.: 18925-1623

Referansenummer: HF3601

Autorisert foretak: Nåmo Takst og Rådgivning AS

Vår ref:



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## NÅMO TAKST OG RÅDGIVNING AS

Nåmo Takst og Rådgivning AS er et lite selskap, bestående av spisskompetente takseringskonsulenter internt og eksternt. Tar oppdrag i Oslo, Romerike og Innlandet, og kan bistå både private og offentlige med våre tjenester. Har drevet i over 20 år innen bransjen. Bred erfaring og gode referanser. Nåmo Takst og Rådgivning AS driver hovedsakelig med tilstand, reklamasjonsrapporter og verdivurdering, samt byggmessige skader på konstruksjoner.



### Rapportansvarlig

Øyvind Nåmo Rønning  
Uavhengig Takstingeniør  
oyvind@namotakst.no  
909 91 556



Frognerveien 4, 2016 FROGNER  
Gnr 273 - Bnr 8  
3205 LILLESTRØM

Nåmo Takst og Rådgivning AS  
Unnarenet 18  
0687 OSLO



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeår

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)**

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 18925-1623

Befaringsdato: 15.10.2024

Side: 3 av 24

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

## Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten er bygget 2003 og bygget etter forskrift fra 1997. Konstruksjoner anses i hovedsak å ha tiltenkt funksjon i henhold til alder og nevnte betraktninger.

Bygget er ført opp i mur/betong og stenderverk i tre. Flatt tak teknet med papp eller lignende. Utvendige fasader med teglstein og trekledning. Grunnmur av betong med støpt såle mot grunnforhold.

Det gjøres oppmerksom på at rapporten må leses i sin helhet da de fleste bygningskonstruksjoner har en sammenheng med hverandre.

### Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2003

#### UTVENDIG

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Malte terrassedør i tre med 2-lags isolasjonsglass fra byggeår. Bygningen har malt hovedytterdør. Etablert balkong utgang fra stue. Betongkonstruksjon med oppført tregulv med trespaltegulv og panellagt rekkverk. Bygningsmasse som sameiet er ansvarlig for vil ikke bli gitt tilstandsgrad. For tilstand av sameiets bygningsmasse kan gis ved kontakt i styret og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport.

#### INNSENDIG

Innvendig er det gulv av belegg fra byggeår. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater. Vegger og innvendige tak er nymalt. Etasjeskiller er av betongdekke. Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Innvendig har boligen malte glatte dører.

#### VÅTROM

Bad/vaskerom  
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15 mm underkant oppbrett ved dørterskel. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har innredning med servant, speil og belysning, toalett, dusjvegger/hjørne i herdet glass og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk via kjøkkenvifte. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kjøkkenbenk. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.

#### KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med fliser over benk. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, nedfelt platetopp og innbygget stekeovn. Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er avløpsrør av plast. Boligen har mekanisk ventilasjon via kjøkkenvifte på kjøkkenet og bad. Det er installert varmepumpe typen luft til luft. Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Sikringsskap med automatsikringer. Skap plassert i bod. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder på nivå 1. El-anlegget kan ha skjulte feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Antatt normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

Det er etablert røykvarsler og brannslange.

#### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	57 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	57 m <sup>2</sup>
Totalpris	2 900 000

#### Arealer

**Befaring - og eiendomsopplysninger**  
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 900 000

#### Forutsetninger og vedlegg

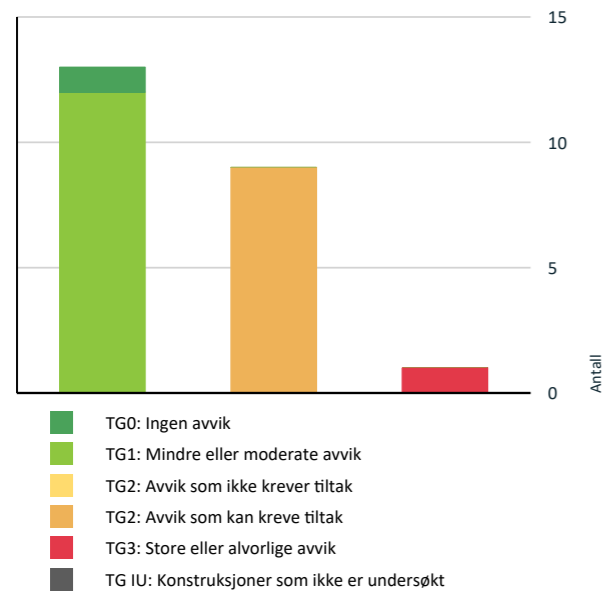
#### Lovlighet

#### Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk  
Tegninger er framlagt uten påvist avvik.

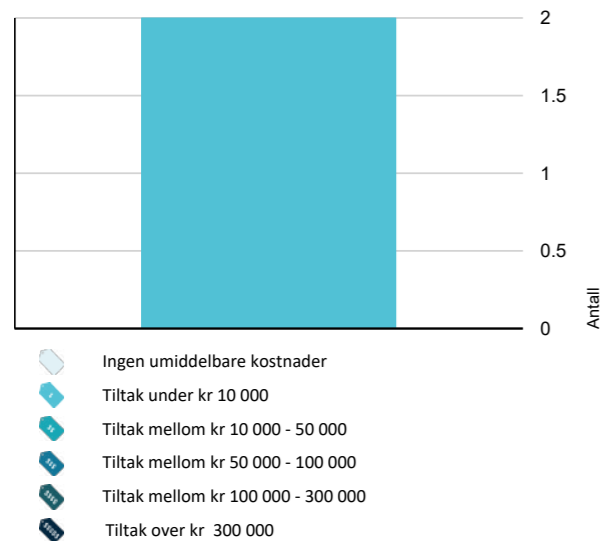
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppsatte prisestimer i rapporten er et ca. anslag for hva som kan forventes av utbedringskostnader på gjeldene bygningsdel. Prisestimatet er ikke endelig, der kostnader for utbedringer kan variere ved videre avdekning av konstruksjoner, materialvalg og prisforskjeller mellom firmaer. Det oppfordres med dette å innhente pris fra 2 til 3 aktører for faktisk kostnad på ønsket utbedringer. Der det er gitt TG 2 og ikke et prisestimat anbefales å innhente et anbud for fremtidig vedlikeholdskostnad.

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften for bygninger som for eksempel, garasje og uthus. Dette er ikke avtalt for dette oppdraget og kun gjort en enkel vurdering og generell beskrivelse av bygget. Videre undersøkelser tilfaller ny eier. Hvitevarer har ikke vurdert tilstand. Felles bygningsmasse for sameie/borettslag er ikke vurdert.

### Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

- TG 3** STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
  - ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- TG 2** AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
  - ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
  - ! Våtrom > 4. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
  - ! Våtrom > 4. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
  - ! Våtrom > 4. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
  - ! Kjøkken > 4. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
  - ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
  - ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
  - ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
  - ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

## Tilstandsrapport

### BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**  
2003

**Kommentar**

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Anvendelse**  
Utleie

**Standard**

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

**Vedlikehold**

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### UTVENDIG

#### TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

#### TG 1 Dører

Malte terrassedør i tre med 2-lags isolasjonsglass fra byggeår.

#### TG 1 Dører - 2

Bygningen har malt hovedytterdør.

#### TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Etablert balkong utgang fra stue. Betongkonstruksjon med oppforet tregulv med trespaltegulv og panellagt rekkverk.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Det er synlig noe råteskader i gulv og på nedre del av panel på rekkverk.

**Konsekvens/tiltak**

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Skifte ut råteskadet trevirke.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## Tilstandsrapport



### Andre utvendige forhold

Bygningsmasse som sameiet er ansvarlig for vil ikke bli gitt tilstandsgrad. For tilstand av sameiets bygningsmasse kan gis ved kontakt i styret og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport.

## INNVEDIG

### TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av belegg fra byggeår. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater. Vegger og innvendige tak er nymalt.

#### Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Noe merker på belegg er synlig.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Belegg anses å ha tiltenkt funksjon. Skal avviket lukkes må belegg byttes.



### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

### TG 1 Radon

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

## Tilstandsrapport

### TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

## VÅTROM

### 4. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



### 4. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

### 4. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15 mm underkant oppbrett ved dørterskel.

#### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det må åpnes en spalte mellom dusjvegg og gulv for kontrollert avrenning for hele gulvet.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

## Tilstandsrapport



### 4. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.



### 4. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med servant, speil og belysning, toalett, dusjvegger/hjørne i herdet glass og opplegg for vaskemaskin.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stikkontakt til lysarmatur er løs. Noe slitasje av nedre feste til dusjdør.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedre stikkontakt og dusjvegg for tiltenkt funksjon.

Kostnadsestimat: Under 10 000

## Tilstandsrapport



### 4. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk via kjøkkenvifte.

### 4. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kjøkkenbenk. Fuktivotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.



### KJØKKEN

### 4. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med fliser over benk. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, nedfelt platetopp og innbygget stekeovn.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrاد.

Det er noen merker på dørronter

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

## Tilstandsrapport



### 4. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.



### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

##### Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Det anbefales etablering av vannstopper i kjøkkenbenk.

##### Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Etablere vannstopper.

#### TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

#### TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon via kjøkkenvifte på kjøkkenet og bad.

## Tilstandsrapport

#### TG 2 Varmesentral

Det er installert varmepumpe typen luft til luft.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

##### Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Det er ikke dokumentert service.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dokumentasjon for service er ikke fremlagt. Det anbefales en service, hvis dette ikke er utført de siste 2 årene.



#### TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

##### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

##### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



#### TG 2 Elektrisk anlegg

## Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskap med automatsikringer. Skap plassert i bod. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder på nivå 1. El-anlegget kan ha skjulte feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Antatt normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

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

**Nei**

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

**2003**

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

**Ja**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ukjent**

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

**Ukjent**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Ukjent**

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

**Ukjent**

### Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Nei**

### Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

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

**Ja**

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

**Ja Skjøteledning til kjøkkenvifte er ikke godkjent kobling.**

### Generell kommentar

## Tilstandsrapport

Det anbefales alltid en gjennomgang av anlegget med tanke på anleggets alder og det ikke foreligger kunnskap om anlegget. Med bakgrunn i NS3600 kreves det utført el-kontroll av fagperson for å få TG1 på anlegget. TG2 gis som følge av manglende dokumentasjon/manglende el-kontroll.



Det ser ut som at vifte på jøkkenet er koblet med skjøteledning. Dette er ikke tilfrsstillende.

### TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er etablert røykvarsler og brannslange.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

**Nei**

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

**Nei**

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

**Nei**

4. Er det skader på røykvarslere?

**Nei**



## Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

<p><b>Hovedbyggets BRA/BRA-i</b> <b>57 m<sup>2</sup>/51 m<sup>2</sup></b></p> <p><i>Boligbygg med flere boenheter : Entré, Stue, Kjøkken, Soverom, Bad/vaskerom, 2 Bod</i></p> <p><i>Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.</i></p>	<p><b>Markedsverdi</b> <b>Kr 2 900 000</b></p> <p>Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.</p> <p><i>Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.</i></p>												
<p><b>Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi</b> <b>Kr 2 900 000</b></p> <p>Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.</p> <p><i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i></p>	<table border="1"> <tr> <td><b>Markedsverdi</b></td> <td></td> <td><b>2 900 000</b></td> </tr> <tr> <td>Tillegg for andel fellesformue</td> <td>+</td> <td>5 177</td> </tr> <tr> <td>Fradrag for andel felles gjeld</td> <td>-</td> <td>20 854</td> </tr> <tr> <td><b>Konklusjon markedsverdi</b></td> <td></td> <td><b>2 900 000</b></td> </tr> </table>	<b>Markedsverdi</b>		<b>2 900 000</b>	Tillegg for andel fellesformue	+	5 177	Fradrag for andel felles gjeld	-	20 854	<b>Konklusjon markedsverdi</b>		<b>2 900 000</b>
<b>Markedsverdi</b>		<b>2 900 000</b>											
Tillegg for andel fellesformue	+	5 177											
Fradrag for andel felles gjeld	-	20 854											
<b>Konklusjon markedsverdi</b>		<b>2 900 000</b>											

### Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGS DATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Dueveien 9 ,2016 FROGNER 54 m <sup>2</sup> 1987 1 sov	29-07-2024	3 300 000	<b>3 350 000</b>		3 350 000	<b>62 037</b>
2 Dueveien 9 ,2016 FROGNER 60 m <sup>2</sup> 1987 1 sov	28-04-2024	3 000 000	<b>3 100 000</b>	291 980	3 391 980	<b>56 533</b>
3 Frognerveien 19 ,2016 FROGNER 66 m <sup>2</sup> 1990 2 sov	05-09-2024	3 100 000	<b>3 100 000</b>	346 138	3 446 138	<b>52 214</b>
4 Frognerveien 21 ,2016 FROGNER 68 m <sup>2</sup> 1990 2 sov	06-06-2024	3 200 000	<b>3 200 000</b>	347 071	3 547 071	<b>52 163</b>

### Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønsmessig vurdering av markedsverdi.

## Beregninger

### Årlige kostnader

Fellesutgifter	Kr.	37 596
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>37 500</b>

### Teknisk verdi bygninger

#### Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 500 000
<b>Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 300 000</b>

#### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 2 300 000**

### Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markeditilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	600 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>600 000</b>

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 900 000</b>
--	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

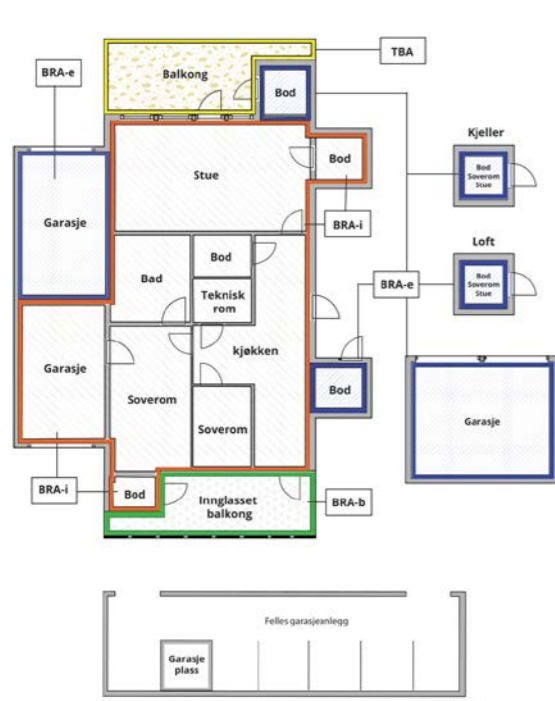
## Hva er måleverdig areal?

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

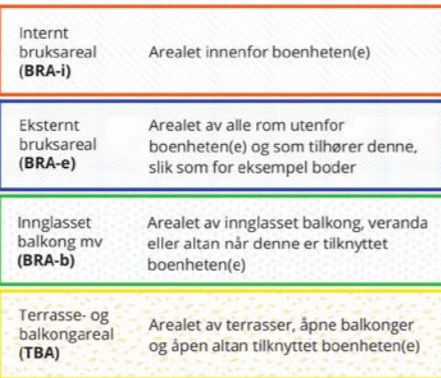
## Hva er bruksareal?

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

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



Carpport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal



**Gulvareal (GUA)**  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. Etasje	51			51	5
Kjeller		6		6	
<b>SUM</b>	<b>51</b>	<b>6</b>			<b>5</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>57</b>				

### Romfordeling

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

### Kommentar

Tilhørende garasje plass i kjeller.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk  
*Kommentar:* Tegninger er framlagt uten påvist avvik.

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Nymalte overflater på vegger og innvendige tak.

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

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

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
<b>Boligbygg med flere boenheter</b>	49	2



#### Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Bod i leilighet er benevnt som S-rom.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.10.2024	Øyvind Nåmo Rønning	Takstingeniør
	Nøkkelbefaring	

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	273	8		20	2529 m <sup>2</sup>	Felleseie tomt. Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

#### Adresse

Frognerveien 4

#### Hjemmelshaver

Oioi AS

#### Boligselskap

Seksjonsameie  
Frognerveien 4 A

**Felles formue**  
Kr. 5 177 31.12.2023

#### Eierandel

518 / 18896

#### Forretningsfører

Agio Forvaltning AS

#### Organisasjonsnr

987709758

**Felles gjeld:**  
Kr. 20 854 10.10.2024

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Leiligheten ligger sentralt på Frogner, og har egen balkong. Gangavstand til , blant annet idrettsanlegg, skoler, barnehager, Frogner senter med matbutikk, gavebutikk m.m. Det er buss i nærhet og kun 200 meters gange til togstasjon. Frogner har sentral beliggenhet på Romerike rett nord for Skedsmokorset med lett adkomst til E6, Oslo og Gardermoen. Ca 9 km til Lillestrøm.

#### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

#### Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

#### Om tomten

Opparbeidet og beplantet fellesareal med lekeplass og sittebenker.

#### Tinglyste/andre forhold

Tinglyste/andre forhold er ukjent

### Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 330 000	2020

### Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	SP869403.9.1			

#### Kommentar

Felles bygningsforsikring. Det gjøres oppmerksom på at ny eier må tegne egen innboforsikring

## Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Midlertidig brukstillatelse	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Megler			Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

### PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HF3601>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

## EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sørumsand	
Oppdragsnr.	
1106240256	
Selger 1 navn	
Stian Ødegård	
Gateadresse	
Frognerveien 4	
Poststed	Postnr
FROGNER	2016
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	9
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalenr.	

### Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: SØ

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar   
Beskrivelse   
Arbeid utført av
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja

Initialer selger: SØ

2

Document reference: 1106240256

- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja
- Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:**
- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
 Nei  Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
 Nei  Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
 Nei  Ja

Initialer selger: SØ

3

Document reference: 1106240256

## Tilleggskommentar

Eier har ikke vært i leilighet siden den ble kjøpt for 4 år og 9 mnd siden. Det har vært en utleieleilighet

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Stian Ødegård	3ab96d665c3c9075a195122 bcd506d218d73d947	25.10.2024 11:27:04 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1106240256

Document reference: 1106240256

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

## VEDTEKTER FOR SEKSJONSSAMEIE FROGNERVEIEN 4 A...

Vedtatt i ekstraordinærtårsmøte  
den.....28.september 2021.....  
i medhold av lov om eierseksjoner  
16. juni 2017 nr. 65

Revisjon vedtatt 29.november 2023

### 1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Seksjonssameie Frognerveien 4A, og har gårdsnummer 273 og bruksnummer 8 i Lillestrøm kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 10.06.2002.

Sameiet består av 24 boligseksjoner og 1 næringsseksjon.

### 2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

#### 2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer. Til fellesarealene hører således hele bygningskroppen med vegger, inngangsdører, vinduer, trapperom, ganger og andre fellesrom. Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreningspunktene til de enkelte bruksenheter og elektrisitet fram til bruksenhetenes sikringskap, er fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

#### 2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

#### 2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Ved utleie av boligseksjoner gjelder en minimums utleieperiode på 6 måneder

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold. Seksjonseier plikter å informere nye leietagere om sameiets vedtekter og ordensregler

Styret kan kreve å godkjenne leietakere av boligseksjoner. Styret kan bare nekte godkjenning dersom det foreligger en saklig grunn. Forholdene som er nevnt i eierseksjonsloven § 6 om diskriminering, er aldri en saklig grunn til å nekte godkjenning.

Stat og kommune til sammen kan erverve inntil ti prosent, men likevel minst én boligseksjon. Reglene i eierseksjonsloven § 24 får anvendelse.

### 2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Leietakere av boligseksjoner har samme rett som seksjonseiere til bruk av egen bruksenhet og fellesarealer.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes.

Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

Det følger med bruksrett til garasje plasser på enkelte seksjoner. Styret skal varsles ved overdragelse av parkeringsplass.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Enhver elektrisk installasjon som ønskes utført i garasjeanlegg eller bod må dekkes økonomisk av den respektive seksjonseier. Installasjon kan ikke fjernes ved fraflytting/salg og sameiet gir ikke kompensasjon for dette. Det må søkes styret om godkjenning før enhver installasjon.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reeksjonering.

Næringsdelen kan benytte fasaden på 1. etasjen til profilering av sine forretninger. Denne skal ikke være til ulempe for boligseksjonene mht lys mv



## 2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

## 2.6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

## 3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Utgifter til drift, vedlikehold og utskifting av tekniske anlegg som bare benyttes av eller betjener næringsseksjonen (snr. 1) bæres av denne seksjon alene. Tilsvarende skal utgifter til drift, vedlikehold og utskifting av tekniske anlegg som bare benyttes av eller betjener boligseksjonene bæres av boligseksjonene alene. For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

## 4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

## 5. VEDLIKEHOLD

### 5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten, som parkeringsplass og bod

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører
- j) innvendige flater på balkong eller lignende.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernustyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

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

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekkes, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

### 5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplicht etter 5.1. Vedlikeholdsplichten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplichten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Sameiet kan organisere ettersyn av sluk på balkong, der kostnad inngår i fellesutgifter.

Næringsseksjonen har eneansvar for vedlikehold av følgende:  
Parkerings- og trafikkarealer som næringsseksjonen har enerett til bruk av.  
Utvendig fasade på næringsdelen (1. etasje eks. boligdelens innganger).  
Tekniske anlegg som utelukkende betjener næringsdelen

Boligseksjonene i fellesskap har eneansvar for vedlikehold av følgende:  
Utvendig fasade på boligdelen (fasader i 2., 3. og 4. etasje og boligdelens innganger).  
Innvendig fellesarealer i boligdelen. Tekniske anlegg som utelukkende betjener boligdelen.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplicht, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

Nærmere regler om seksjonseierens ansvar for vedlikeholdsplicht av fellesarealer framgår av ordensreglene.

### 5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet

plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

## 6. MISLIGHOLD

### 6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

### 6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

## 7. ÅRSMØTET

### 7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseierers bekostning.

### 7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

### 7.3. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### 7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 7.2.

#### **7.5. Saker årsmøtet skal behandle**

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- a) behandle styrets eventuelle årsberetning
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

#### **7.6. Saker årsmøtet kan behandle**

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

#### **7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet**

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

#### **7.8. Ledelse av årsmøtet**

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

#### **7.9. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.**

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
- f) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

#### **7.10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierne bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

#### **7.11. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere**

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierne bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

### 7.12. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet regnes flertallet etter sameiebrøken om ikke annet er fastsatt i vedtektene. En slik vedtektsbestemmelse krever at de seksjonseierne det gjelder, uttrykkelig har sagt seg enige.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

### 7.13. Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

### 7.14. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

## 8. STYRET

### 8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha tre medlemmer, og inntil to varamedlemmer.

### 8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret. Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet.

Ekstraordinært årsmøte i seksjonsameie Frognerveien 4a vedtok 28.mai 2023 å honorere innsats i sameiets styre med et vederlag. Vederlagets størrelse besluttet av årsmøtet på bakgrunn av rolle og oppgaver i styret i foregående styreår.

### 8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Ved forfall av inntil to styremedlemmer trer varamedlem(mer) frem i rollen som styremedlem i det aktuelle styremøtet.

Varamedlemmer har møterett og talerett. Varamedlemmer har ikke stemmerett unntatt den som følger av avsnittet over.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av de stemmeberettigede styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

### 8.4. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

### 8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter, årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle eller neste avsnitt.

Styret kan ikke ta beslutninger om fastsetting av styrevederlag, eller endring i felleskostnader,. Disse beslutningene må tas av årsmøtet.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

#### **8.6. Inhabilitet**

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

#### **8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar**

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

### **9. FORRETNINGSFØRER**

#### **9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører**

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører. Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

#### **9.2. Inhabilitet**

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

### **10. REGNSKAP OG REVISJON**

#### **10.1. Plikt til å føre regnskap**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

#### **10.2. Plikt til å ha revisor**

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

### **11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.



Revidert november 2023

## Ordensregler for Seksjonsameie Frognerveien 4A.

Ordensreglene gjelder for beboere og besøkende til sameiet. Formålet med ordensreglene er å sikre orden, ro og et trivelig miljø.

Alle har ansvar for at bestemmelsene i disse ordensregler overholdes.

### § 1 GENERELT

Ordensreglene gjelder for seksjonseiere, beboere, de som bruker seksjonene og andre som gis adgang til leiligheten/seksjonene og fellesarealer.

Alle beboere plikter å gjøre seg kjent med innholdet av ordensreglene. Seksjonseier er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt.

### § 2 RO OG ORDEN

Alle plikter å respektere hverandres behov for ro og hvile. Mellom kl. 2300 og kl. 0700 skal det være ro i leilighetene. Musikkinstrumenter, radio, TV, stereoanlegg, høylytte samtaler o.l. må ikke forekomme i dette tidsrommet da dette kan sjenere naboene.

Ved enkeltbegivenheter tillates en mer smidig tidsramme enn kl. 2300, men man plikter da å informere naboene. Dog må man dempe musikken om natten. Unødvendig løping og tramping på gulv og i gangarealer skal ikke forekomme.

Naboer må gjøres orienteres om forestående oppussingsvirksomhet.

Boring med slagbor, snekring i vegger, tak og gulv, samt andre støyende arbeider skal ikke skje etter kl. 20 hverdager. Støyende arbeider kan foregå mellom kl. 10 og kl. 18 på lørdager. Søndag, i julehelgen, påskehelgen og pinsehelgen skal det være stille og rolig hele døgnet fra kl. 00 til kl. 24 (helligdagsfredloven).

Risting av tøy fra balkonger og vinduet i leilighetene er ikke tillatt.

All røyking er forbudt i sameiets innendørs fellesarealer og tilhørende fasiliteter som gjør at røyklukt siver inn til sjenanse for andre.

Sigaretstumper o.l. må ikke kastes fra balkonger eller vinduer.

Bruk av kullgrill på balkonger er ikke tillatt.



### § 3 VEDLIKEHOLD AV FELLESAREAL

Det framgår av vedtektene pkt. 5.2 at nærmere regler om seksjonseieres ansvar for vedlikeholdsplikt av fellesarealer framgår av ordensreglene.

Vedlikehold av alt fellesområde er sameiets felles ansvar. Alle som bor i Frognerveien 4 har et ansvar for at fellesarealet er ryddig, i orden og rent. Ansvaret omfatter felles ganger og trapperom, garasjeområde, bodområder, søppelrom og hage.

Det arrangeres dugnad i sameiet 1-2 ganger per år. Alle seksjonseiere og leietakere oppfordres til å delta i dugnad for å holde fellesområdene i orden. Dugnadsoppgaver kan være rydding, vasking, hagestell, hagemøbler, maling mv. Dugnad skal være en hyggelig aktivitet som også kan gi samhold mellom beboere.

Styret har anledning til å vedta at utstyr som berører husenes fasade, slik som markiser, flaggstenger, antenne, utelamper, varmepumper og liknende må fjernes. Det anbefales å orientere styret før man installerer utstyr som har betydning for sameiets fasade.

Opphold på taket er ikke tillatt, unntatt er håndverkere eller andre personer som er gitt tillatelse fra styret.

### § 4 ORDEN I OPPGANGER, BODOMRÅDER OG GARASJE

Inngangsdør, bakdør, garasjeport og dør i garasjeport skal alltid være låst.

Pga. brannsikkerheten skal private eiendeler ikke plasseres i fellesareal i garasje eller gangarealer.

Garasjeplasser skal holdes ryddig. Det er anledning til å oppbevare ski, dekk, hagemøbler etc. på egen garasjeplass. Ved oppbevaring skal fortrinnsvis bakvegg eller oppheng på vegg/tak benyttes.

Sykler kan plasseres i bodrom i 1 etg. eller på egen plass i garasje, men må ikke stå i veien for passerende.

Biler skal kun parkeres på anviste plasser som tilhører respektive seksjoner.

Husholdningsavfall skal kastes etter reglene for søppelrom (se bestemmelse §5). Annet avfall leveres på egnet mottak for avfall.

### § 5 SØPPEL OG AVFALLSHÅNDTERING



Søppelrommet benyttes til husholdningsavfall.

Containere for mat- og restavfall: Matavfall skal i egne grønne poser, som knyttes. Øvrig restavfall skal legges i poser som knyttes.

Containere for papir: Esker skal brettes flatt og legges i papircontainer. Drikkekartong skal tømmes, skylles og brettes. Større mengder papp etter oppussing, flytting eller større innkjøp skal ikke legges i container for papir.

Containere for avfall skal ikke overfylles slik at de ikke kan lukkes igjen. (Det kan føre til at ROAF ikke henter alt).

Røde bokser som brukes til farlig småavfall. Tømming av disse skjer på dugnad ved at noen tar dem med på ROAF.

Dersom beboere som ikke følger alminnelige regler for avfallshåndtering kan det oppstå søl, lukt og ubehag på søppelrommet, som er lite trivelig.

Det skal ikke henges søppel på utsiden av containerne.

Øvrig avfall skal ikke henges på søppelrommet. Dette er eksempelvis avfall etter flytting og oppussing, pappesker utover normale mengder, bygg-avfall, elektriske apparater, klær, møbler, større leker og barnevogner. Dette må hver beboer levere selv på egnet sted. Dvs. ROAF, klesinnsamling, oppsamlingspunkter for glass, metall eller elektriske apparater.

#### § 6 VEDLIKEHOLDSPLIKT (Ref. vedtektenes § 5.1)

Beboerne skal på egen bekostning sørge for forsvarlig vedlikehold innenfor leilighetene med tilhørende ytre rom. Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsetting og fornyelse av f.eks. maling, tapet, dører, vinduer, ruter, låser, nøkler, ventilasjonshette/vifte, elektriske ledninger med tilbehør fra leilighetens apparattavle eller sikringsboks, vannkraner, servanter, bad med tilbehør, klosetter med skåler og spylekasse, samt oppsteking og istandsetting av vann- og avløpsrør fra tilkobling på vertikale hovedrør i den enkelte seksjon.

Bad som pusses opp må settes i stand etter byggebransjens egen våtromsnorm. Benytt håndverker med våtromsertifikat.

Uvedkommede gjenstander må ikke kastes i klosettet. Dette gjelder også håravfall, fyrstikker og liknende gjenstander som kan tilstoppe røropplegget. Sluket må renses to ganger pr. år. Etsende produkter som for eksempel Plumbo må ikke benyttes.

Beboerne plikter å holde vedlike ledninger og innredninger som de selv har satt opp.

Dersom det oppstår lekkasje i vannrør må vanntilførselen straks stenges. Inntil dette blir gjort, må man forsøke å begrense vannskaden mest mulig. Rørlegger må varsles snarest.



#### § 7 DYREHOLD

Dyrehold tillates, uten at det skal være til sjenanse for andre beboere, vedtektene pkt. 2.6. Bakgården skal ikke benyttes til luftegård.

#### § 8 ANSVAR

Beboerne plikter å behandle eiendommen med tilbørlig aktsomhet, og må erstatte alle skader som eventuelt skyldes dem selv, deres husstand, leietakere eller andre som de har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen forøvrig.

Ved utleie har eieren av seksjonen det fulle ansvar overfor sameiet for enhver skade eller ulempe som måtte oppstå pga. leietakeren.

Seksjonseieres og sameiets erstatningsansvar framgår av vedtektene.

#### § 9 PARKERINGSREGLER

Hver enkelt seksjonseier eier den parkeringsplass som har fulgt med leiligheten ved salg.

Det er lov å låne/leie ut parkeringsplasser, men kun til andre seksjonseiere i sameiet.

#### § 10 ENDRING AV ORDENSREGLENE

Disse reglene kan endres på et sameiets årsmøte. Dette kreves vanlig flertall av de avgitte stemmer.

## Seksjonssameie FROGNERVEIEN 4 A

### Seksjonseiers informasjonsplikt ved utleie

- Ved utleie av bolig plikter seksjonseier å informere styret.
- Seksjonseier plikter å informere nye leietagere om sameiets vedtekter og ordensregler.
- Det vises til vedtektene § 2.3 Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett.

### Utleie

Før utleie må seksjonseier :

–Informere styret om ny leietaker før innflytting (se skjema neste side)

–Informere leietager om sameiets vedtekter og ordensregler. Leietakere skal gjøres særlig oppmerksom på avfallshåndtering. Sjøppelrommet kan kun benyttes til alminnelig husholdningsavfall. Elektrisk avfall, klær, møbler og annet avfall skal leveres på egnede steder.

–Få leietagers bekreftelse på at sameiets vedtekter og husordensregler følges.

–Ta ansvar for at leietaker bestiller nytt postkasseskilt.

– Garasje plass kan kun utleies til seksjonseiere i Frognerveien 4 etter søknad til styret, ref. ordensreglene § 9.

### Informasjon til styret

Seksjonseier skal påse at styret blir informert om ny leietager før innflytting.

Seksjonseier skal være kontaktpunkt for styret. Leietakere må formidle informasjon om eventuelle feil og mangler ved leiligheten eller fellesarealer til sin husvert, som kan orientere styret om aktuelle forhold.

Skjemaet vedlagt på neste side fylles ut og legges i styrets postkasse i gangen i Frognervegen 4, eller sendes til styreleder på epost.

## Seksjonssameie FROGNERVEIEN 4 A

### Registrering av leietakere ved utleie av boligseksjoner – Frognerveien 4

<b>Seksjonseier</b>	
Navn:	
Seksjonsnummer:	
Telefon:	
E-postadresse:	
Boligadresse, hvis annen enn over:	
<b>Leietaker</b>	
Navn:	
Telefon:	
E-postadresse:	
Utleieperiode dato fra- til:	
Bekreftelse fra seksjonseier om at leietager har akseptert sameiets vedtekter og ordensregler.	JA/NEI (stryk det som ikke passer)
Bekreftelse fra seksjonseier om at leietaker har forstått reglene for sortering og levering av avfall	

Skjemaet legges i styrets postkasse i gangen i Frognervegen 4, eller sendes til styreleder på epost



## Seksjonsameie Frognerveien 4A

### Ordinært årsmøte 29. mai 2024 - Protokoll

#### Saker til behandling på ordinært årsmøte

- 1 Valg av møteleder, referent og en til å signere protokoll
- 2 Styrets årsberetning
- 3 Godkjenning av regnskap for 2023
- 4 Styrevederlag for styrets arbeid 2023/2024
- 5 Valg av styre 2024/2025
- 6 Innkomne saker.

Styreleder og Kateryna Eriksen signerer protokollen.

Avgitt stemme skriftlig eller muntlig:

Seksjonseiere: H0208, H0301, H0302, H0401, H0406, H0407.

Frogner Sentrum AS, 7 boligseksjoner (H0205, H0206, H0207, Frognerveien 6, H0303, H0305, H0306)

Samlet har 40,15% av sameiet, regnet etter sameiebrøk, avgitt stemme på sakene behandlet i årsmøtet. Stemmene telles etter sameiebrøk, avstemningsresultat vedlegges protokollen.

#### Avstemming på saker ved ordinært årsmøte 29. mai 2024

Sak nr	Saken gjelder	JA
1	<b>Møteleder, referent, en til å signere protokoll</b> <b>Forslag til vedtak:</b> Styreleder velges som møteleder og referent Kateryna Eriksen velges til å signere protokoll.	Vedtatt med 100% av avgitte stemmer og sameiebrøk. Styrets forslag til vedtak er godkjent av årsmøtet
2	<b>Styrets årsberetning</b> <b>Forslag til vedtak:</b> Styrets årsberetning tas til etterretning av årsmøtet	Vedtatt med 100% av avgitte stemmer og sameiebrøk. Styrets forslag til vedtak er godkjent av årsmøtet
3	<b>Godkjenning av regnskap for 2023</b> <b>Forslag til vedtak</b> Regnskap for 2023 godkjennes av årsmøtet	Vedtatt med 100% av avgitte stemmer og sameiebrøk. Styrets forslag til vedtak er godkjent av årsmøtet
4	<b>Styrevederlag 2023/2024</b> <b>Forslag til vedtak:</b> Årsmøtet vedtar et vederlag på 60 000 kroner til styremedlemmer og varamedlemmer for tjenestegjøring i styret tjenestegjøring i styret i valgperioden (7. mai 2024-29. mai 2024).  Marit Blegeberg Østmo, styreleder 12 mnd: 35 000 kroner Vivian P. Skogeng, styremedlem 12 mnd: 18 000 kroner Solveig Østmo, varamedlem 10, styremedlem 2 mnd 5 000 kr Chuma Nnoli, varamedlem 12 mnd: 2 000 kroner Kateryna Eriksen, styremedlem 10 mnd: 0 kroner	Vedtatt med 100% av avgitte stemmer og sameiebrøk. Styrets forslag til vedtak er godkjent av årsmøtet

5	<b>Valg av nytt styre</b> <b>Forslag til vedtak - styreleder</b> Marit Blegeberg Østmo velges som styreleder for ett år.  <b>Forslag til vedtak – styre- og varamedlemmer</b> Darbara Singh velges som styremedlem for ett år Kateryna Eriksen velges som styremedlem for ett år. Ola Sundli velges som varamedlem for ett år. Hasan Demiray velges som varamedlem for ett år.	Vedtatt med 100% av avgitte stemmer og sameiebrøk. Styrets forslag til vedtak er godkjent av årsmøtet.  Vedtatt med 100% av avgitte stemmer og sameiebrøk. Styrets forslag til vedtak er godkjent av årsmøtet
---	--	---

Protokoll bevitnes.

Frognerveien 4, 29.mai 2024

*Marit B. Østmo*

Marit Blegeberg Østmo  
Styreleder



Kateryna Eriksen  
Styremedlem, H0401

Avstemming ordårsmøte 24.mai2024															
Seksjon	Adr	Area	Sameiebrøk	1. Møteleder, referat		2. Styrets årsberetning		3. Regnskap 2023		4. Styrevederlag 2024		5a. Valg styrelser		5b. Valg styre- og varamedlemmer	
				ja	nei	ja	nei	ja	nei	ja	nei	ja	nei		
1	Frogner	###	28,05 %												
2	H0201	545	2,88 %												
3	H0202	596	3,15 %												
4	H0203	658	3,48 %												
5	H0204	613	3,24 %												
6	H0205	525	2,78 %	2,78 %		2,78 %		2,78 %		2,78 %		2,78 %		2,78 %	
7	H0206	537	2,84 %	2,84 %		2,84 %		2,84 %		2,84 %		2,84 %		2,84 %	
8	H0207	537	2,84 %	2,84 %		2,84 %		2,84 %		2,84 %		2,84 %		2,84 %	
9	H0208	534	2,83 %	2,83 %		2,83 %		2,83 %		2,83 %		2,83 %		2,83 %	
10	Frogner	900	4,76 %	4,76 %		4,76 %		4,76 %		4,76 %		4,76 %		4,76 %	
11	H0301	545	2,88 %	2,88 %		2,88 %		2,88 %		2,88 %		2,88 %		2,88 %	
12	H0302	596	3,15 %	3,15 %		3,15 %		3,15 %		3,15 %		3,15 %		3,15 %	
13	H0303	658	3,48 %	3,48 %		3,48 %		3,48 %		3,48 %		3,48 %		3,48 %	
14	H0304	613	3,24 %												
15	H0305	525	2,78 %	2,78 %		2,78 %		2,78 %		2,78 %		2,78 %		2,78 %	
16	H0306	537	2,84 %	2,84 %		2,84 %		2,84 %		2,84 %		2,84 %		2,84 %	
17	H0307	537	2,84 %												
18	H0308	534	2,83 %												
19	H0401	480	2,54 %	2,54 %		2,54 %		2,54 %		2,54 %		2,54 %		2,54 %	
20	H0402	518	2,74 %												
21	H0403	518	2,74 %												
22	H0404	420	2,22 %												
23	H0405	458	2,42 %												
24	H0406	458	2,42 %	2,42 %		2,42 %		2,42 %		2,42 %		2,42 %		2,42 %	
25	H0407	754	3,99 %	3,99 %		3,99 %		3,99 %		3,99 %		3,99 %		3,99 %	
		###													
				40,15 %	0,00 %	40,15 %	0,00 %	40,15 %	0,00 %	40,15 %	0,00 %	40,15 %	0,00 %	40,15 %	0,00 %
				100,00 %	0,00 %	100,00 %	0,00 %	100,00 %	0,00 %	100,00 %	0,00 %	100,00 %	0,00 %	100,00 %	0,00 %



## 182 - Seksjonssameie Frognerveien 4 A Budsjett 2024

Sted, dato \_\_\_\_\_

Utarbeidet av: Agio Forvaltning

Godkjent av: Marit Blegeberg Østmo



**182 - Seksjonssameie Frognerveien 4 A**  
**Budsjett**

Budsjettår	2024	2023
<b>Inntekter:</b>		
Inntekter andel fellesutgifter	1 085 000	948 000
Kapitalinntekter	-	-
Andre inntekter	4 000	4 000
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>1 089 000</b>	<b>952 000</b>
<b>Kostnader:</b>		
Styrehonorar	60 000	85 000
Personalkostnader	8 000	12 000
Avskrivninger	-	-
Vedlikehold	851 000	292 000
Kabel-TV/Internett	9 000	9 000
Renhold	62 000	54 000
Energi og brensel	40 000	42 000
Andre driftskostnader	21 000	11 000
Revisjonshonorar	6 000	5 000
Forretningsførerhonorar	43 000	46 000
Konsulenthonorar	-	-
Andre avg. pliktige honorarer	-	-
Forsikring	116 000	97 000
Kommunale avgifter	450 000	292 000
Kontingenter	2 000	2 000
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>1 668 000</b>	<b>947 000</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>-579 000</b>	<b>5 000</b>
<b>Finansinntekter/kostnader</b>		
Finansinntekter	12 000	10 000
Finanskostnader	57 000	-
<b>Resultat finansposter</b>	<b>-45 000</b>	<b>10 000</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>-624 000</b>	<b>15 000</b>
<b>Estimering disponible midler</b>		
Budsjettert årsresultat	-624 000	15 000
Avskrivninger	-	-
Tilgang anleggsmidler	-	-
Opptak lån	580 000	-
Nedbetaling lån	-61 000	-
<b>Endring i disponible midler</b>	<b>-105 000</b>	<b>15 000</b>
Disponible midler pr 01.01 innv. år	234 000	
Budsjettkorrigerering innværende år*	15 000	
<b>Disponible midler pr 31.12. budsjettår</b>	<b>159 000</b>	

\*Diff. budsjett, låneopptak, IB, mv.

Side 2 av 9

Dokumentet er elektronisk signert

**Inntekter felleskostnader**

Andel felleskostnader brøk pr. seksjon pr. mnd			
Type (BRA)	Antall	Forslag	Budsjett
42	1	2 209	2 540
45,8	2	2 409	2 770
48	1	2 525	2 904
51,8	2	2 725	3 134
52,5	2	2 762	3 176
53,4	2	2 809	3 230
53,7	4	2 825	3 249
54,5	2	2 867	3 297
59,6	2	3 135	3 605
61,3	2	3 224	3 708
65,8	2	3 461	3 980
75,4	1	3 966	4 561
90	1	4 734	5 444
Sum	24		
Sum andel felleskostnader		<b>71 518</b>	<b>82 246</b>
<b>Endring felleskostnader</b>			<b>15,0 %</b>

Konto	Type	Antall	Nåværende fakturering		Nytt budsjett/mnd		Budsjettår
			Måned	Sum år	Forslag	Nytt beløp	
3100	Andel felles.		71 518	858 216	82 246	-	<b>986 948</b>
3101	FK næring	1	6 107	73 284	6 534	5 877	<b>70 524</b>
3143	Oppgjør Elbil	1	1 397	16 764	1 495	2 334	<b>28 008</b>
<b>Sum</b>			<b>79 212</b>	<b>948 264</b>			<b>1 085 480</b>

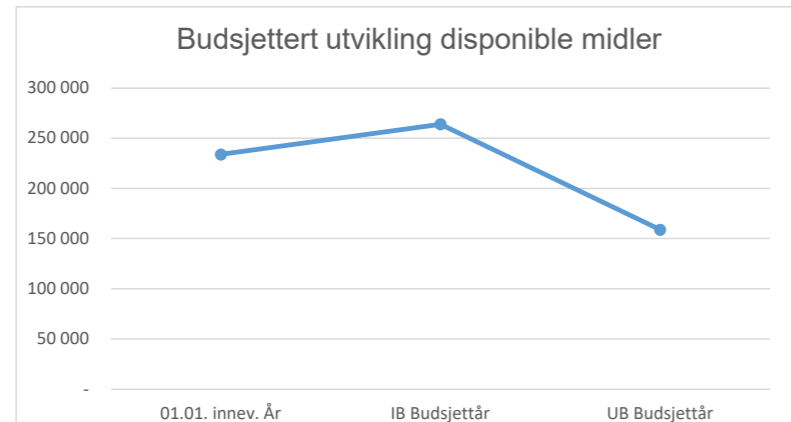
\*Fakturering per seksjon gjelder for månedbeløp, mens årsum viser den samlede inntekten

Side 3 av 9

Dokumentet er elektronisk signert

### Andre inntekter

Konto	Type	Budsjettår	Innev. År
3150	Annen inntekt	4 000	4 000
3150	Premium medlem Huseierne		
3105	Kapitalinntekter		
3106	Kapitalinntekter avdrag		
3107	Kapitalinntekter renter		
	<b>Sum kapitalinntekter</b>		



Side 4 av 9

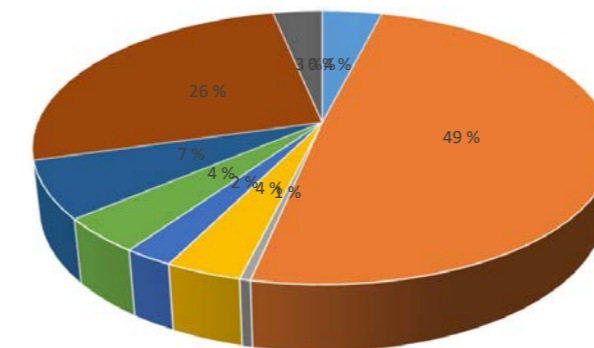
Dokumentet er elektronisk signert

### Styrehonorar/lønnskostnader

Endringer i lønnskostnader ansatte	
-Lønnsjustering ansatte	0 %
-Lønn planlagt nyansettelse	
-Annen planlagt endring lønn	

	Satser	Budsjettår
<b>5330 Styrehonorar (vedtatt sist AM/GF)</b>		<b>60 000</b>
5010 Lønn ansatt		-
Annen lønn		-
5190 Påløpte feriepenger	12,0 %	-
5411 Arb.giv.avg. pål. Feriepenger	14,1 %	-
5410 Arbeidsgiveravgift ansatt	14,1 %	-
5410 Arbeidsgiveravgift styrehonorar	14,1 %	8 460
5945 Obligatorisk tjenestepensjon		-
5410 Arbeidsgiveravgift OTP	14,1 %	-
5990 Annen personalkostnad		-
<b>Sum personalkostnader</b>		<b>8 460</b>
<b>Sum styrehonorar og personalkostnader</b>		<b>68 460</b>

### Fordeling kostnader



- Styre- og lønnskostnader
- Kabel-TV/Internett
- Energi og brensel
- Forsikring
- Rentekostnad
- Vedlikehold
- Renhold
- Andre driftsutgifter
- Kommunale avgifter
- Avskrivninger

Side 5 av 9

Dokumentet er elektronisk signert

## Annen kostnad

Styret har budsjettet med kostnader til vedlikehold/reparasjoner*		
6600	Reparasjon og vedlikehold bygninger:	200 000
6620	Vedlikeholdsplan	20 000
	<b>Sum</b>	<b>220 000</b>

\*Det er viktig at styret vurderer det nåværende og det kommende vedlikeholdsbehovet

Avskrivninger*	
	Eksisterende AM
	Nye AM
6000	<b>Sum avskrivninger</b>

\*Se noter årsresultat for detaljer

Konto	Kostnads spesifikasjon	Forslag budsjett	Nytt beløp	Budsjett Innev. År	Reell kostnad Pr.30.09. innev.år	Vedtatt budsjett
6300	Leie lokale	0	0	0	0	0
6310	Leie container/sjøppelkjøring	0	0	0	0	0
6320	Renovasjon, vann, avløp o.l.	345 620	450 000	292 085	242 257	450 000
6321	Vannavlesning	0	0	0	0	0
6325	Sjøppesug FDV	0	0	0	0	0
6340	Elektrisk energi	43 760	40 000	41 777	30 673	40 000
6341	Propan	0	0	0	0	0
6342	Fyringsolje	0	0	0	0	0
6345	Fjernvarme	0	0	0	0	0
6346	Oppvarming tappevann	0	0	0	0	0
6350	Gass	0	0	0	0	0
6360	Renhold	42 218	62 088	54 420	29 592	62 088
6361	Renhold inneareal	0	0	0	0	0
6400	Leie maskiner	0	0	0	0	0
6410	Leie inventar	0	0	0	0	0
6420	Leie datasystemer	0	0	0	0	0
6430	Leie andre kontormaskiner	0	0	0	0	0
6440	Leie transportmidler	0	0	0	0	0
6490	Annen leiekostnad	0	0	0	0	0
6491	Leiekostnad garasje/parkering	0	0	0	0	0
6520	Verktøy, utstyr m.m.	342	0	0	240	0
6450	Inventar	0	0	0	0	0
6550	Driftsmateriale	0	0	0	0	0
6551	Datautstyr	0	0	0	0	0
6560	Rekvisita	0	0	0	0	0
6570	Arbeidsklær og verneutstyr	0	0	0	0	0
6600	Reparasjon og vedlikehold bygninger	200 000	200 000	240 000	46 283	200 000
6601	Heiskostnader bilheis	0	0	0	0	0
6602	VVS	0	0	0	0	0
6603	Elektro	0	0	0	0	0
6604	Utvendig anlegg	0	0	0	0	0
6605	Heiskostnader	122 572	600 000	19 285	85 915	600 000
6607	Driftsmaterialer	2 642	0	0	1 852	0
6608	Sprinkelanlegg	0	0	0	0	0

Side 6 av 9

Dokumentet er elektronisk signert

Konto	Kostnads spesifikasjon	Forslag budsjett	Nytt beløp	Budsjett Innev. År	Reell kostnad Pr.30.09. innev.år	Vedtatt budsjett
6609	Brannanlegg	21 457	14 000	13 125	15 040	14 000
6610	Leie vaktmester	0	0	0	0	0
6611	Malingsarbeid	0	0	0	0	0
6612	Ventilasjonsanlegg	0	0	0	0	0
6613	Refusjon akonto vann	0	0	0	0	0
6614	Garasjeanlegg	6 237	17 000	0	4 372	17 000
6615	Vakthold- og alarmtjenester	0	0	0	0	0
6616	Alarm Brann og redning	0	0	0	0	0
6617	Skadedyrskontroll	0	0	0	0	0
6618	HMS og internkontroll	0	0	0	0	0
6619	Annen felleskostnad sameie	0	0	0	0	0
6620	Vedlikeholdsplan	20 000	20 000	20 000	0	20 000
6622	Elbil-lading	0	0	0	0	0
6630	Administrasjonskostnader	0	0	0	0	0
6641	Kostnader dugnad	0	0	0	0	0
6642	Kontingenter	0	0	0	0	0
6643	Kurs	0	0	0	0	0
6700	Honorar revisjon	14 150	6 000	5 200	9 918	6 000
6701	Honorar annen bistand fra revisor	0	0	0	0	0
6704	Beboerportal	5 279	3 600	0	3 700	3 600
6705	Honorar forretningsførsel	45 582	42 600	46 000	31 950	42 600
6706	Honorar konsulent	827	0	0	580	0
6720	Juridisk bistand	0	0	0	0	0
6780	Snøbrøyting	0	0	0	0	0
6781	Snømåking takterrasse	0	0	0	0	0
6785	Vedlikehold uteareal	2 354	0	0	1 650	0
6790	Annen fremmed tjeneste	370	0	0	259	0
6800	Kontorrekvisita	0	0	0	0	0
6840	Aviser, tidsskrifter, bøker o.l.	0	0	0	0	0
6860	Møter, kurs, oppdatering o.l.	0	0	0	0	0
6890	Annen kontorkostnad	0	0	0	0	0
6900	Telefon	0	0	0	0	0
6906	Kabel-TV/Internett	9 295	8 760	9 033	6 515	8 760
6910	Webside - drift	0	0	0	0	0
6940	Porto	214	200	0	150	200
7140	Reisekostnad, ikke oppgavepliktig	0	0	0	0	0
7400	Medlemskap Huseierne	1 990	2 000	1 891	1 990	2 000
7500	Forsikringspremie	135 398	116 388	97 000	89 866	116 388
7700	Bilgodtgjørelse, opplysningspliktig	0	0	0	0	0
7501	Egenandel forsikring	0	0	0	0	0
7710	Styre- og generalforsamling	0	0	0	0	0
7715	Refusjon dugnad	0	0	0	0	0
7750	Eiendoms- og festeavgift	0	0	0	0	0
7751	Eiendomsskatt	0	0	0	0	0
7770	Bankgebyrer	2 345	2 000	1 000	1 644	2 000
7780	Velferd	0	0	0	0	0
7790	Andre driftskostnader	4 137	15 000	10 000	2 900	15 000
	<b>Sum</b>	<b>1 026 790</b>	<b>1 599 636</b>	<b>850 817</b>	<b>607 346</b>	<b>1 599 636</b>

Side 7 av 9

Dokumentet er elektronisk signert

## Finans

### Oversikt

	01.01. innev.år	IB Budsjettår*	UB budsjettår*
Disponible midler	234 000	264 000	159 000
Egenkapital	233 636	263 636	-360 364

\*Estimerte tall

Omløpsmidler pr 01.01. innev.år		Gjeld pr 01.01. innev.år		
1930	Driftskonto	262 588	Kortsiktig gjeld	74 284
1935	Plasseringskonto	-	Langsiktig gjeld	-
1500	Kortsiktige fordringer	45 332	Sum gjeld	74 284
	<b>Sum omløpsmidler</b>	<b>307 920</b>	<b>Sum egenkapital og gjeld</b>	<b>307 920</b>

### Inntekter

Estimerte Finansinntekter		
8050	Renteinntekt innskudd	-
8060	Purregebyr/renter beboere*	-
8071	Utbytte forsikring	11 639
	<b>Sum finansinntekter</b>	<b>11 639</b>

\*Estimerte renteinntekter er basert på innskudd på driftskonto og plasseringskonto pr 01.01. inneværende år justert for endring disponible midler

### Kostnader

Endring av rentenivå:

Opprinnelig	Bank	IB Budsjettår	Rente %	Rente kr	Bet. Avdrag
580 000	DNB	580 000	10,00 %	56 767	60 824
		<b>Sum rentekostnader i budsjettår</b>	<b>56 767</b>	*	
		<b>Finanskostnad i budsjettår</b>	<b>56 767</b>		
		<b>Nedbetalt på lån i budsjettår</b>	<b>60 824</b>		
			<b>Budsjettår</b>	<b>Budsjett innev.år</b>	
8150	Andre rentekostnader, gebyr mv.		-	-	

Side 8 av 9

Dokumentet er elektronisk signert

## Beregning Fellesgjeld

### Budsjettår

Låne nummer	xxxx.xx.xxxxx
Opprinnelig lån	580 000
Restlån per. 01.01.	580 000
Rente	10,00 %
Avdrag budsjettår	60 824
Rente budsjettår	56 767
Sum kapitalkostnad	117 591
Rente ved justering	56 767

### Oversikt fellesgjeld per enhet

Snr	Grunnlag fordelingsnøkkel	Fordelingsnøkkel	Andel FG budsjettår	Avdrag/mnd budsjettår	Rente/mnd budsjettår	Sum kapital-kostnader/mnd
2	55	0,040	23 249	203	190	393
3	60	0,044	25 425	222	207	430
4	66	0,048	28 070	245	229	474
5	61	0,045	26 150	229	213	442
6	53	0,039	22 396	196	183	378
7	54	0,039	22 908	200	187	387
8	54	0,039	22 908	200	187	387
9	53	0,039	22 780	199	186	385
10	90	0,066	38 394	336	313	649
11	55	0,040	23 249	203	190	393
12	60	0,044	25 425	222	207	430
13	66	0,048	28 070	245	229	474
14	61	0,045	26 150	229	213	442
15	53	0,039	22 396	196	183	378
16	54	0,039	22 908	200	187	387
17	54	0,039	22 908	200	187	387
18	53	0,039	22 780	199	186	385
19	48	0,035	20 477	179	167	346
20	52	0,038	22 098	193	180	373
21	52	0,038	22 098	193	180	373
22	42	0,031	17 917	157	146	303
23	46	0,034	19 538	171	159	330
24	46	0,034	19 538	171	159	330
25	75	0,055	32 165	281	262	543
<b>Sum</b>	<b>1 360</b>	<b>1,000</b>	<b>580 000</b>	<b>60 824</b>	<b>56 767</b>	<b>117 591</b>

Dokumentet er elektronisk signert

## 182 - Budsjettf...

Name Date  
Østmo, Marit Blegeberg 2023-12-15

Identification

 Østmo, Marit Blegeberg



## ÅRSREGNSKAP 2023

### 182 - Seksjonsameie Frognerveien 4 A



Agio Forvaltning AS, Hjalmar Johansens gate 25, 9007 Tromsø, tlf. 92206655  
post@agioforvaltning.no, ORG NO 995 366 517, Medlem Regnskap Norge

Årsregnskap for 182 - Seksjonsameie Frognerveien 4 A

Organisasjonsnr: 987709758



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Dokumentet er elektronisk signert

## Resultatregnskap

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Driftsinntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader	1	975 755	901 198	952 260	1 089 480
<b>Sum innkrevde felleskostnader</b>		<b>975 755</b>	<b>901 198</b>	<b>952 260</b>	<b>1 089 480</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Styrehonorar		85 000	82 000	85 000	60 000
Personalkostnader	2	11 985	11 562	11 985	8 460
Vedlikehold og reparasjoner	3	198 665	345 392	292 410	851 000
Kabel-TV/Internett		8 686	8 919	9 034	8 760
Renhold		39 883	40 816	54 420	62 088
Energi og brensel		44 426	22 346	41 777	40 000
Andre driftskostnader	4	31 560	92 071	11 000	20 800
Revisjonshonorar		9 025	9 375	5 200	6 000
Forretningsførerhonorar		42 600	68 746	46 000	42 600
Konsulenthonorar		580	0	0	0
Forsikring		99 866	88 490	97 000	116 388
Kommunale avgifter		324 977	301 420	292 086	450 000
Kontingenter		1 990	0	1 890	2 000
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>899 241</b>	<b>1 071 137</b>	<b>947 802</b>	<b>1 668 096</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>76 513</b>	<b>-169 939</b>	<b>4 458</b>	<b>-578 616</b>
<b>Finansinntekter og -kostnader</b>					
Finansinntekter		7 908	0	9 700	11 639
Finanskostnader		0	7	0	56 767
<b>Netto finansposter</b>		<b>7 908</b>	<b>-7</b>	<b>9 700</b>	<b>-45 128</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>84 421</b>	<b>-169 946</b>	<b>14 158</b>	<b>-623 744</b>
<b>Overføringer</b>					
Til annen egenkapital		84 421	-169 946	0	0
<b>SUM OVERFØRINGER</b>		<b>84 421</b>	<b>-169 946</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Balanse pr. 31.12.2023

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer	5	174 993	45 332
<b>Sum fordringer</b>		<b>174 993</b>	<b>45 332</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	338 329	262 588
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>513 321</b>	<b>307 920</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>513 321</b>	<b>307 920</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Annen egenkapital	7,8	318 057	233 636
<b>Sum egenkapital</b>		<b>318 057</b>	<b>233 636</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		188 721	49 431
Annen kortsiktig gjeld		6 544	24 853
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>195 264</b>	<b>74 284</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>195 264</b>	<b>74 284</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>513 321</b>	<b>307 920</b>

SKEDSMOKORSET, 31.12.2023  
182 - Seksjonsameie Frognerveien 4 A

Marit Blegeberg Østmo  
Styrets leder

Kateryna Eriksen  
Styremedlem

Vivian Pedersen Skogeng  
Styremedlem



## Noter til årsregnskapet

## Regnskapsprinsipper:

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag og god regnskapsskikk. Boligselskapet har videre fulgt relevante bestemmelser i Norsk Regnskaps Standard utarbeidet av Norsk Regnskaps Stiftelse. De unntaksregler som gjelder for små foretak er anvendt der annet ikke er angitt i regnskapsprinsipper.

## Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

## Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid.

Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivninger blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger finnes å være til stede.

## Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

## Eierskifter

Det har vært gjennomført 2 eierskifter i regnskapsåret.

## Note 1 Innkrevde felleskostnader

	2023
Andel felleskostnader	858 216
Andel felleskostnader næring	73 284
Andre inntekter	13 842
Oppgjør elbilladning	30 412
<b>Sum Innkrevde felleskostnader</b>	<b>975 755</b>

## Note 2 Personalkostnader

	2023
Styrehonorar	85 000
<b>Styrehonorar</b>	<b>85 000</b>
Arbeidsgiveravgift	11 985
<b>Personalkostnader</b>	<b>11 985</b>
<b>Sum Personalkostnader</b>	<b>96 985</b>

## Note 3 Vedlikehold og reparasjoner

	2023
Annen fremmed tjeneste	259
Brannanlegg	26 290
Driftsmaterialer	1 852
Garasjeanlegg	14 372
Heiskostnader	101 784
Reparasjon og vedlikehold	52 458
Vedlikehold uteareal	1 650
<b>Sum Vedlikehold</b>	<b>198 665</b>

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie for verdiforringelsen.

## Note 4 Andre driftskostnader

	2023
Andre kostnader	11 234
Bankgebyrer	2 219
Beboerportal	4 600
Kostnader dugnad	11 264
Leie lokale	1 849
Porto	150
Verktøy, utstyr m.m.	240
Øreavrundning	3
<b>Sum Andre driftskostnader</b>	<b>31 560</b>

**Note 5 Andre kortsiktige fordringer**

	2023
Periodiserte kostnader	174 993
<b>Sum Andre kortsiktige fordringer</b>	<b>174 993</b>

**Note 6 Bankinnskudd, kontanter o.l.**

	2023
Driftskonto 1506.81.26174	338 329
<b>Sum Bankinnskudd, kontanter o.l.</b>	<b>338 329</b>

**Note 7 Egenkapital**

Endring egenkapital	<b>Annen egenkapital</b>	<b>Sum</b>
Egenkapital 01.01.	233 636	233 636
Årets resultat	84 421	84 421
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>318 057</b>	<b>318 057</b>

**Note 8 Disponible midler**

	2023	2022
<b>Disponible midler pr. 01.01</b>	<b>233 636</b>	<b>403 584</b>
Endringer i disponible midler:		
Årets resultat	84 421	-169 947
<b>Årets endring i disponible midler</b>	<b>84 421</b>	<b>-169 947</b>
<b>Disponible midler 31.12</b>	<b>318 057</b>	<b>233 636</b>
<b>Spesifikasjon av disponible midler:</b>		
Omløpsmidler	513 321	307 920
Kortsiktig gjeld	195 264	74 284
<b>Disponible midler</b>	<b>318 057</b>	<b>233 636</b>

Til

**Alfa Revisjon AS**

Dette brevet sendes i forbindelse med Deres revisjon av regnskapet for Seksjonsameie Frognerveien 4 A for året som ble avsluttet den 31. desember 2023 med det formål å kunne konkludere om hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettviseende bilde i samsvar med lov og god regnskapsskikk i Norge. Vi bekrefter (etter beste evne og overbevisning, og etter å ha foretatt de forespørsler vi har ansett som nødvendige for å innhente de nødvendige opplysninger) at:

**Regnskap**

- Vi har oppfylt vårt ansvar vedrørende utarbeidelsen av regnskapet som fastsatt i vilkårene for revisjonsoppdraget, og regnskapet gir et rettviseende bilde i samsvar med lov og god regnskapsskikk i Norge.
- Viktige forutsetninger som er brukt av oss ved utarbeidelsen av regnskapsestimater, herunder regnskapsestimater målt til virkelig verdi, er rimelige. (ISA 540)
- Vi anser ikke at det foreligger nedskrivningsplikt for noen av våre eiendeler, da antatt virkelig verdi av eiendelene vurderes å være lik eller høyere enn bokført verdi.
- Det er tatt tilstrekkelig hensyn til og opplyst om forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse i overensstemmelse med kravene i lov og god regnskapsskikk i Norge. (ISA 550)
- Alle hendelser etter datoen for regnskapet og som ifølge lov og god regnskapsskikk i Norge, medfører korrigering eller omtale, er korrigert eller omtalt. (ISA 560)
- Virkningen av ikke-korrigert feilinformasjon er uvesentlig, både enkeltvis og samlet for regnskapet sett som helhet. En liste over avdekkede ikke-korrigert feilinformasjon følger som vedlegg. (ISA 450)

**Opplysninger som er gitt - Vi har gitt revisor:**

- Tilgang til alle opplysninger, som vi har kjennskap til, som er relevante for utarbeidelsen av regnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon og andre saker.
- Tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål.
- Ubegrenset tilgang til personer i enheten som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.
- Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet.
- Opplysninger om resultatene av vår vurdering av risikoen for at regnskapet kan inneholde vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter. (ISA 240)
- Alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket enheten, og som involverer:
  - ledelsen
  - ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll
  - andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet. (ISA 240)

- Alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket enhetens regnskap og som er kommunisert av ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre. (ISA 240)
- Opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av regnskapet. (ISA 250)
- Opplysninger om identiteten til enhetens nærstående parter og alle forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse som vi er kjent med. (ISA 550)

**Bekreftelser om øvrige forhold - Vi bekrefter at:**

- Sameiet ikke har noen planer eller hensikter som kan medføre vesentlige endringer i balanseførte verdier eller klassifisering av eiendeler og gjeld per 31.12.23.
- Sameiet har tilfredsstillende hjemmel til alle eiendeler, og det er ingen pantsattelser av eller heftelser på Sameiets eiendeler, med unntak av de som eventuelt fremgår av notene til årsregnskapet.
- Sameiet har overholdt alle inngåtte låneavtaler. Det bekreftes dermed at Sameiet ikke har noen form for misligholdte lån per dagens dato.
- Sameiet ikke har mottatt erstatningskrav eller andre krav i forbindelse med rettsaker eller lignende, og forventer heller ikke å motta slike krav
- Sameiet har på tilbørlig måte regnskapsført eller opplyst om alle forpliktelser, både aktuelle og latente, og har i notene til årsregnskapet gitt opplysninger om alle garantier avgitt til tredjeparter
- Det ikke eksisterer noen formelle eller uformelle bindinger eller sikkerhetsstillelser vedrørende noen av våre kontant-, bank- eller verdipapirbeholdninger. Vi har heller ingen andre kredittavtaler – med unntak av eventuelle opplysninger i notene til årsregnskapet.
- Egne aksjer, utstedte konvertible obligasjoner og tilhørende gjenkjøpsopsjoner og avtaler, samt sikkerhet stilt for garantier og krav, er riktig regnskapsført og opplyst om i årsregnskapet
- Vi er kjent med kravene til regnskapsmessig avsetning for vedlikeholdskostnader, og vi har vurdert og tatt stilling til eventuell slik avsetning, i de tilfeller sameiet har valgt og sette avskrivningssatsen for eiendomsmassen lik kr 0,-. JF forskrift til årsregnskap for borettslag § 4.

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_,

\_\_\_\_\_  
Marit Blegeberg Østmo  
Styrets leder

## 182 - Årsregnsk...

Name	Date
Eriksen, Kateryna	2024-04-08

Identification

 Eriksen, Kateryna

Name	Date
Østmo, Marit Blegeberg	2024-02-29

Identification

 Østmo, Marit Blegeberg

Name	Date
Skogeng, Vivian Pedersen	2024-03-01

Identification

 Skogeng, Vivian Pedersen



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

UAVHENGIG REVISORS BERETNING  
Til årsmøtet i Seksjonsameie Frognerveien 4 A

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Seksjonsameie Frognerveien 4 A som viser et overskudd på kr 84 421. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap, 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, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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.

#### Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For revisors oppgaver og plikter se: <https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>

#### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Tromsø, 08. april 2024  
Alfa Revisjon AS

*Anna Olsen*

Anna Olsen  
Statsautorisert revisor



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



## Viktige endringer i avhendingsloven

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

### Forbudt å selge bolig "som den er"

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

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

### Egenandel

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

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

### Nytt om tilstandsrapporter

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

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.



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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

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

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

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

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

### Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

### Arealavvik

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

### Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



# HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



## Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.  
bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
- 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
- Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

## Viktige avtalerettslige forhold

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.  
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).
- Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
- Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
- 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.
- Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

# Nabolagsprofil

Frognerveien 4 - Nabolaget Frogner - vurdert av 29 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



## Offentlig transport

Frogner sentrum Linje 365, 425	1 min	0.1 km
Frogner stasjon Linje R13	4 min	0.3 km
Oslo Gardermoen	18 min	

## Skoler

Frogner skole (1-10 kl.) 975 elever, 43 klasser	5 min	0.4 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	13 min	10.2 km
Skedsmo videregående skole 1000 elever	14 min	10.5 km

## Ladepunkt for el-bil

Frogner Barnehage - Lillestrøm Kom...	5 min
Melvold Svømmehall - Lillestrøm Ko...	6 min

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



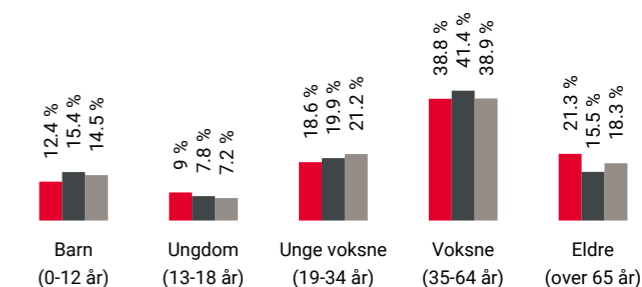
Sitat fra en lokalkjent

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	4 min	0.3 km
Frogner barnehage (1-5 år) 49 barn	5 min	0.4 km
Frogner aktivitetsbarnehage (0-5 år) 32 barn	9 min	0.7 km


## Dagligvare

Kiwi Frogner Lillestrøm	0.1 km	
Kiwi Fjellbo PostNord	3 min	2.2 km




## Primære transportmidler



-  1. Egen bil
-  2. Tog

 Støynivået  
Lite støynivå 88/100

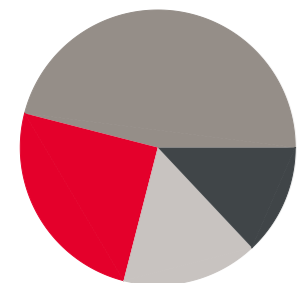
 Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 83/100





 Kvalitet på barnehagene  
Veldig bra 81/100

## Sport


-  Frognerhallen - Trippel flerbrukshall 3 min   
Aktivitetshall 0.3 km
-  Melvold skole 7 min   
Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal... 0.5 km
-  Fresh Fitness Skedsmokorset 6 min 
-  Avancia Sport & Golf Skedsmo 8 min 

## Boligmasse

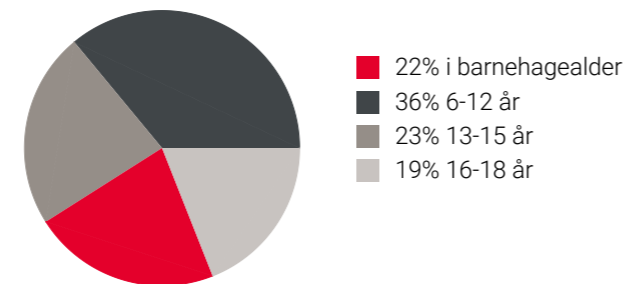


-  25% enebolig
-  13% rekkehus
-  46% blokk
-  16% annet

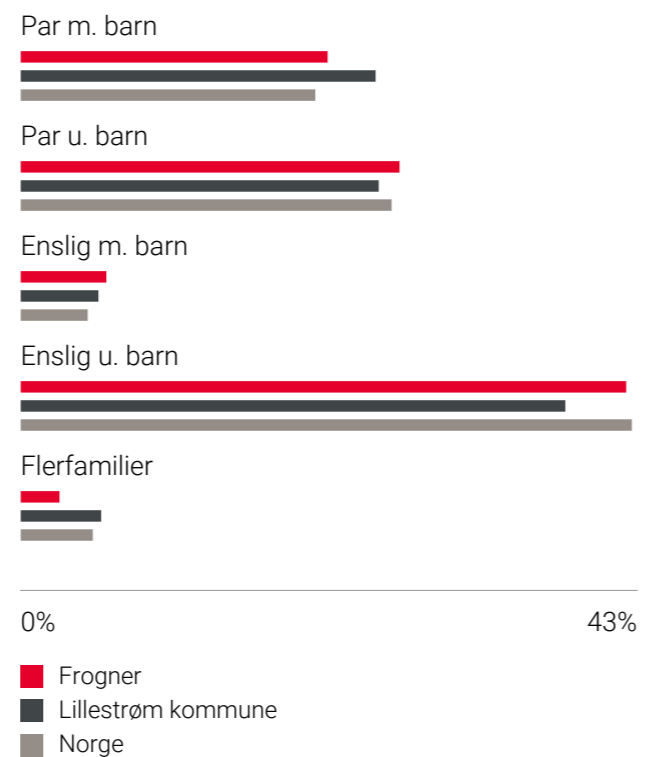
## Varer/Tjenester

-  Skedsmo senter 9 min 
-  Frisk apotek 0 km

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

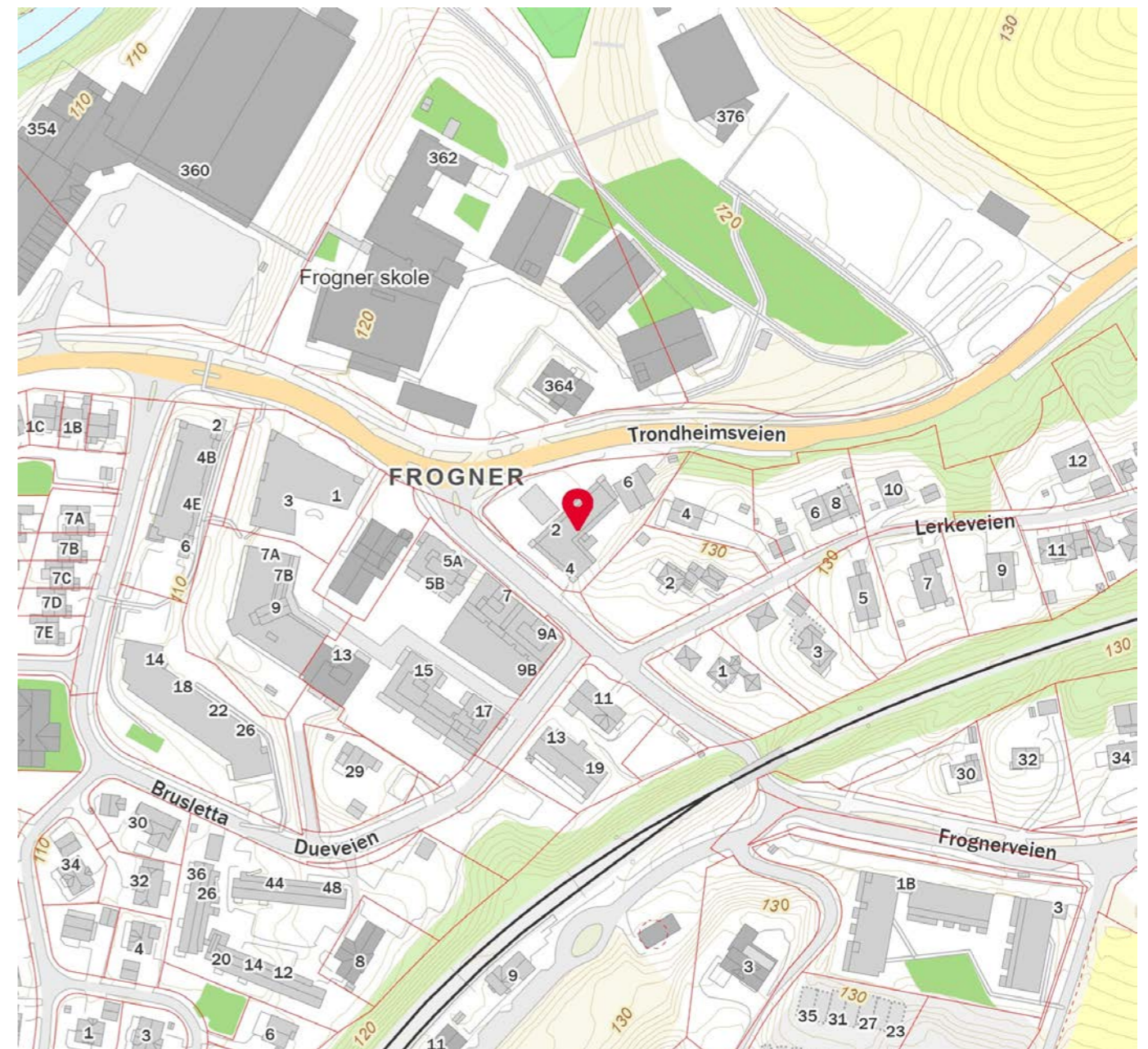


## Familiesammensetning



## Sivilstand

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





**aktiv.**  
Tar deg videre