



aktiv.

Liveien 6 -108, 1860 TRØGSTAD

**Tildelingsbolig i 1. etasje med 2
soverom og terrasse sentralt på
Skjønhaug.**



Eiendomsmegler MNEF

Anita Heer

Mobil 959 48 193

E-post anita.heer@aktiv.no

Aktiv Mysen og Rakkestad

Storgata 2, 1850 MYSEN. TLF. 69 89 91 57

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 054 683,-
Fellesgjeld: Kr 153 121,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 1 209 154,-
Felleskostn.: Kr 7 274,-
Selger: Oddlaug Karine
Kjærstads bo

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2000
P-rom/BRA 74/75 kvm
Tomtstr.: 3494 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 662, bnr. 180
Andelsnr.: 108
Oppdragsnr.: 1113250211

Velkommen til Liveien 6, leilighet 108

Velkommen til Liveien borettslag på Skjønhaug.

Her presenterer vi en fin tildelingsbolig i 1. etasje i Liveien borettslag på Skjønhaug.

Boligen har en fin og solrik beliggenhet i rolige omgivelser, men samtidig sentralt på Skjønhaug.

Borettslaget består av 16 omsorgsboliger. Her er det gangavstand til alle sentrale funksjoner.

Boligen er forbeholdt personer med behov for helse- og omsorgstjenester, og tildeles av Indre Østfold kommune når tildelingskriteriene er oppfylt.

Søknadsskjema fås ved henvendelse til megler eller på visning. Frist for innlevering av søknad er onsdag 15.10.25 kl. 12.00.

Leiligheten inneholder: romslig gang, stue og kjøkken i åpen løsning med utgang til terrasse, 2 soverom og bad. Det er heis i bygget.

Velkommen til visning!



Innhold:

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	34
Andre vedlegg	41
Budskjema	73

Om eiendommen:

Om boligen

Areal

BRA 75kvm

P-rom 74kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3494 m²

Tomtebeskrivelse

Felles tomt. Tomta er pent opparbeidet med plen, beplantninger og asfaltert gårdsplass.

Beliggenhet

Liveien borettslag ligger på Skjønhaug i Indre Østfold. Eiendommen har en meget sentral beliggenhet. Skjønhaug har flere dagligvareforretninger, lokalbank, ungdomsskole, lege, tannlege, bibliotek, serveringssteder m.m.

Det er fine turmuligheter og lysløype som går ut i fra Skjønhaug. I tillegg ligger Trøgstadhallen, samt Trøgstad stadion med kunstgressbane, gressbane og løpebane i nærområde.

Det er mulighet for offentlig kommunikasjon med buss til Lillestrøm, Askim og Mysen.

Med bil fra Skjønhaug tar det ca. 5-6 min. til Båstad, ca. 10 min. til Mysen, ca. 15 min. til Askim og ca. 35 min. til Ski. Töcksfors i Sverige ligger en drøy halvtimes kjøretur unna og Oslo ca. 1 time.

Bebyggelsen

Leiligheten ligger i 1. etasje i Liveien borettslag på Skjønhaug i Indre Østfold kommune. Borettslaget består av 16 andelsleiligheter.

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Offentlig kommunikasjon

Buss

Bygningssakkyndig

Geir Olstad

Byggemåte

Boligbygg på 2 etasjer. 16 boenheter.

Oppført med vegger i bindingsverk som er utvendig kledd med liggende bordkledning. Betongdekke som etasjeskiller. Takkonstruksjon er antatt sperrekonstruksjon tekket med betong takstein. Malte vinduer i 2-lags glass. Malte dører. Balkong og trapper i treverk.

Innhold

1. etasje: Romslig gang, stue og kjøkken i åpen løsning med utgang til terrasse, 2 soverom og bad.

Standard

Leiligheten har en normal standard.

Stue:

Gulvbelegg på gulv og strie/malte overflater på vegger.

Kjøkken:

Gulvbelegg på gulvet og strie/malte overflater på vegger. Kjøkkeninnredningen er fra byggeåret, og har normal standard og mindre slitasje.

Bad:

Vinylbelegg på gulvet og våtromsvinyl på veggene.

Badet inneholder wc, servantinnredning og dusjhjørne. Det er opplegg til vaskemaskin på badet.

Utstyr og innredning på badet har normal slitasje.

Øvrige rom har vinylbelegg på gulv og strie/malte overflater på vegger.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering på felles biloppstillingsplass.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikringsselskap ASA

Polisenummer

85005789

Diverse

Eiendommen er vasket, og vil ikke bli ytterligere rengjort før overtagelse.

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

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

Energi

Oppvarming

Elektriske panelovner.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 1 054 683

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene ligger i fellesutgiftene.

Formuesverdi primær

Kr 676 536

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 706 144

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene er fordelt slik: ca. kr 857,- til renter på fellesgjeld, ca. kr 2.220,- dekker avdrag på fellesgjeld, mens ca. kr 4.197,- dekker blant annet kommunale avgifter, bygningsforsikring, vedlikehold, kabel-tv, strøm på/i fellesareal samt honorar til styret, forretningsfører og revisor.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 7 274

Andel Fellesgjeld

Kr 153 121

Fellesgjeld pr. dato

30.09.2025

Andel fellesformue

Kr 33 823

Borettslaget

Borettslagsnavn

Liveien Borettslag

Organisasjonsnummer

981047834

Andelsnummer

108

Om borettslaget

Liveien borettslag er tilknyttet BORI BBL og alle eiere må være medlem av BORI BBL. Liveien Brl. er tildelingsboliger og er prisregulert med maxpris. Indre Østfold kommune tildeler boligene etter at søknadsfrist har utløp.

Borettslaget består av 16 enheter. Styreleder er Vidar Kølner.

Lånebetingelser fellesgjeld

Boligbanken ASA, info. pr. 30.09.2025:

Annuitetslån, 6,15%.

Total restgjeld kr. 2.517.751,-.

12 terminer med løpetid fra 08.11.2021 - 27.07.2030.

Sikringsordning fellesgjeld

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

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett, da dette er tildelingsbolig. Det er Indre Østfold kommune som tildeler.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

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

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Ved husdyrhold kreves styrets samtykke. Den som holder hund må sørge for at hunden ikke sjenerer naboene. Gjentatte klager vil kunne føre til forføyninger og i verste fall vil hunden da måtte fjernes. Hundeeiere skal fjerne ekskrementer etter egen hund.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bori BBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 662, bruksnummer 180 i Indre Østfold kommune. Andelsnr. 108 i Liveien
Borettslag med orgnr. 981047834

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3118/662/180:

05.07.1999 - Dokumentnr: 3418 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3118 Gnr:662 Bnr:61

01.01.2020 - Dokumentnr: 889303 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0122 Gnr:62 Bnr:180

01.01.2024 - Dokumentnr: 202750 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3014 Gnr:662 Bnr:180

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest, datert 11.09.2000.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

11.09.2000.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp vi privat stikkledning/fordelingsnett.
Eiendommen ligger til offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av:

- Reguleringsplan Id 012220050001 Skjønhaug syd, vedtatt 20.06.2006. Formål: boliger.
- Kommuneplanens arealdel Plan ID 3014202101 for perioden 2024-2035. Formål: Boligbebyggelse, Nåværende. Sentrumsformål SF3-1, Nåværende. Hensynsone H120_1: Område for grunnvannsforsyning.

Mulig inngrep på Kommuneplan:

Arealformål og bestemmelser i kommuneplanens arealdel skal ved motstrid gjelde foran eldre reguleringsplaner, men se § 2.3 for presiseringer og unntak. Se også § 5.3 og § 5.3.2 for bestemmelser og retningslinjer for felt SF3-1, område avsatt til sentrumsformål i Skjønhaug.

Bestemmelser og retningslinjer for hensynssoner som ligger innenfor eiendomsgrensene kan leses i kommuneplanens planbestemmelser og retningslinjer i kapittel 3 - §§ 3.1 – 3.18.

Adgang til utleie

Framleie er ikke tillatt uten godkjenning fra borettslagets styre og Indre Østfold kommune.

Legalpant

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

eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Ønsket overtagelse anbefales oppført i bud.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 054 683 (Prisantydning)

153 121 (Andel av fellesgjeld)

1 207 804 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

1 350 (Omkostninger totalt)

9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

12 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 209 154 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 217 054 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 219 854 (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 1 350

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. 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 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 35.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 4.000,- oppgjørshonorar kr 5.900,- og visninger kr 2.500,- pr. stk. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Anita Heer

Eiendomsmegler MNEF
anita.heer@aktiv.no
Tlf: 959 48 193

Ansvarlig megler bistås av

Anita Heer
Eiendomsmegler MNEF
anita.heer@aktiv.no
Tlf: 959 48 193

Trine Merethe Krog
Eiendomsmegler MNEF
trine.krog@aktiv.no
Tlf: 918 86 282

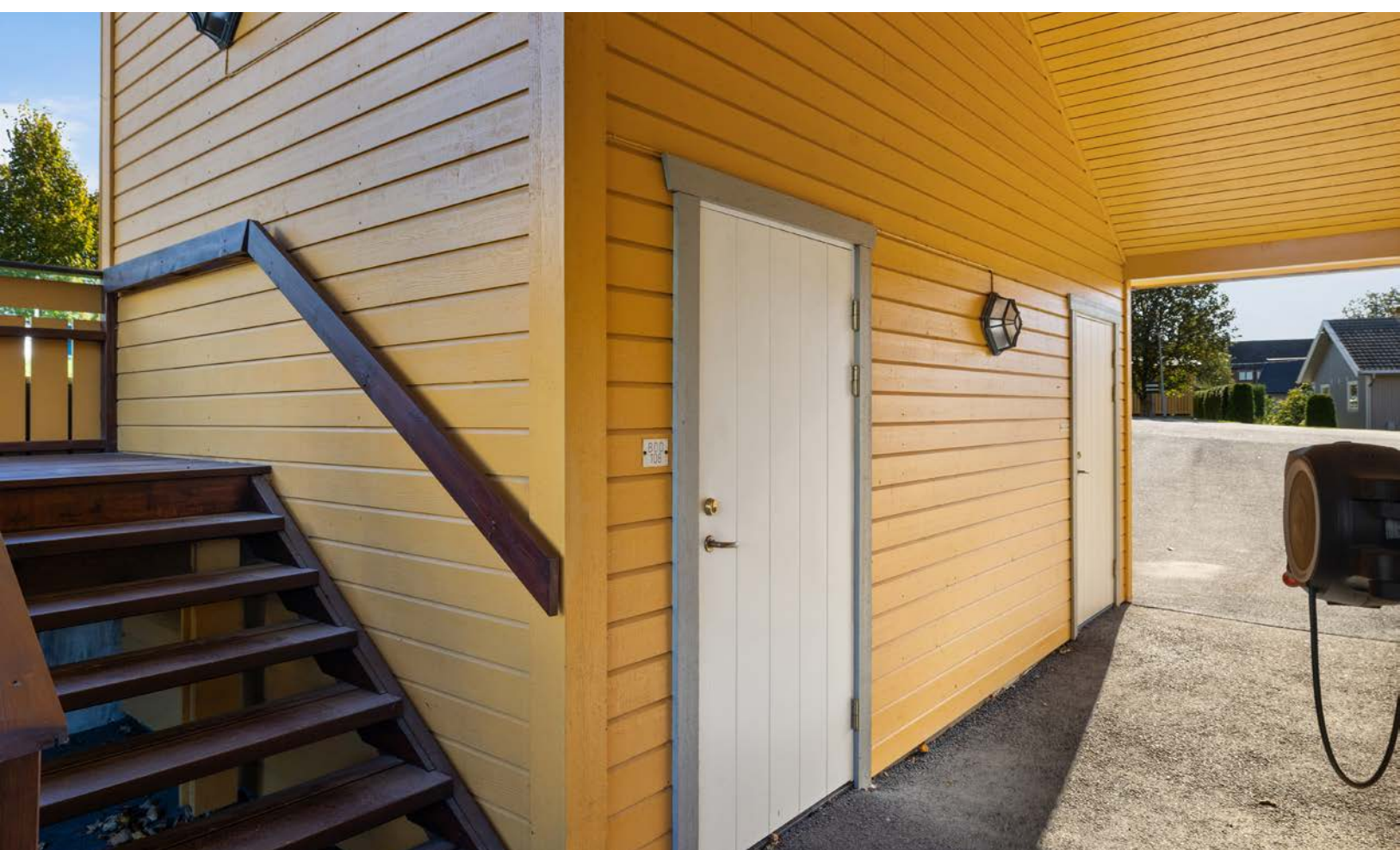
Oppdragstaker

Aktiv Mysen og Rakkestad Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 933970485
Storgata 2, 1850 MYSEN

Salgsoppgavedato

02.10.2025









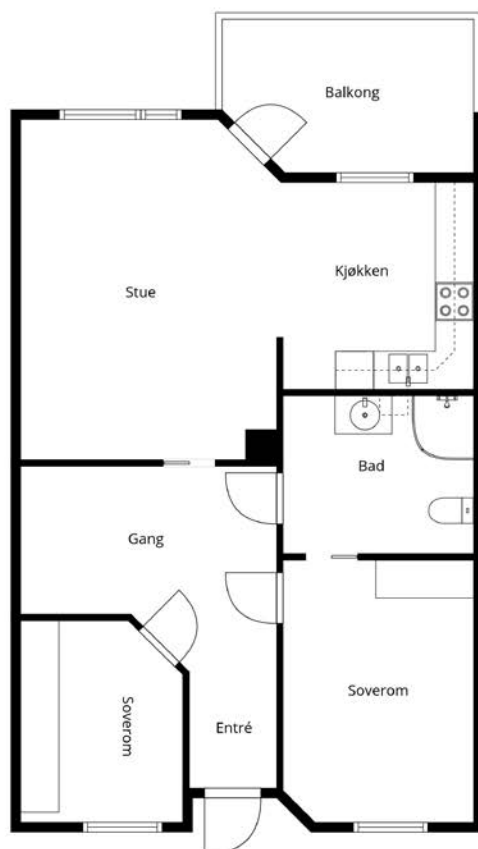


FOTO
etetera

Tegningen Lages Med Cubicasa-teknologi. Ikke Målbart Tegning, Avvik Kan Forekomme.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.











PRISBEREGNING

av leiligheter i borettslag med klausul om fastsettelse av høyeste lovlige pris



BORI BBL
Tærudgata 16, Lillestrøm
Pb 323, 2001 Lillestrøm
Bankgiro: 6201 05 68418
Org nr: 989987011 MVA
Tlf: 63 89 02 00
E-post: firmapost@bori.no
bori.no

Leilighet:....nr. 108.....

Andel nr....nr. 108. Borettslag: ...Liveien.....

Andelseier: Oddlaug Kjærstad.....

Adresse.....Liveien 6, nr. 105, 1860 Trøgstad.....

Opprinnelig innskudd (beregningsgrunnlag):	kr	317.010,-
Justering av opprinnelig innskudd:		
Økning etter konsumprisindeks av kr 317.010,-	"	261.657,-
Andel av betalte avdrag	"	397.210,-
Justering av pris på nedbetalte avdrag etter konsumprisindeks	"	30.448,-
Andel av borettslagets disponible midler pr 17.09.25	"	40.858,-
Sum	kr	<u>1 047 183,-</u>
Takstmanns utregning av:		
+ verdiøkning/påkostning	kr	7.500,-
- verdireduksjon/ stor slitasje	kr	0,-
Høyest lovlige pris ut fra borettslagets vedtekter § 2-4	kr	<u>1 054 683,-</u>

Tilleggsopplysninger:.....
.....
.....

Mysen den 11.09.2025

For BORI BBL


Geir Olstad



Autorisert
Regnskapsfører

LIVEIEN BORETTSLAG

Indeksberegning leilighet

108 Type B
30.06.

Indeks juni 2000	105,7	105,55
Indeks juli 2000	105,4	
Indeks desember 2005	115,9	115,75
Indeks januar 2006	115,6	
Indeks desember 2021	166	165,235
Indeks januar 2022	164,47	
Indeks siste kjente	192,67	aug.25
Midlere indeks 1	154,21	
Midlere indeks 2	178,95	
Økning for nedbet. avdrag	1,25	1
Økning for nedbet. avdrag	1,08	2
Økning for innskudd	1,83	

LIVEIEN BORETTSLAG

Opprinnelig fellesgjeld; sum kr
Lån 1 - (utgått) kr
Lån 2 3 936 378 31.05.2022 Boligbanken ASA

Brøk:
Type A 74,5 m2 12 72,9804
Type B 75,5 m2 2 12,3264
Type C 90 m2 2 14,6938
Sum brøk 100,0006

Fellesgjeld nå kr
Nedbetalt avdrag kr
Lån 1 - Avdrag fra 2005.12.15 kr
Lån 2 6 444 871 Avdrag fra 2022.01.22 kr

Sum nedbetalte avdrag kr 6 444 871

Disponible midler kr 556 126 30.04.2025

Innskudd opprinnelig kr 317 010
Indeksberegnet innskudd kr 578 667 kr 261 657

Fellesgjeld opprinnelig kr 554 688
Fellesgjeld nå kr 157 478
Nedbetalt avdrag fra år 2005 kr -
Nedbetalt avdrag kr 397 210
Indeksberegnet avdrag kr 427 658 kr 397 210 kr 30 448

Disponible midler/annen formue kr 34 275

Salgssum

Takstmanns utregning av:

+ verdiøkning/påkostning kr 7 500 kr 22 351

- verdireduksjon/siltasje kr - kr -

Til sammen kr 22 351

Salgssum pr. 17.09.2025 kr 1 048 101

**BORI BBL**

Tlf: 63890200, firmapost@bori.no,
Bankgiro: 6201.05.68418, Orgnr. 989987011MVA
bori.no Pb 323, 2001 Lillestrøm

Generert 09.09.25

Vår ref.: 747 / 108

Meglers ref.:

Boligopplysninger

Andel	108	Bolignr	H0108
Boligselskap	747 Liveien Borettslag	Etasje	1.etg
Adresse	LIVEIEN 6, 1860 TRØGSTAD	Oppr.ant.rom	3
Eier(e)	Oddlaug Kjærstad	Bygningstype	

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

Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. Selskapet er medlem av sikringsordningen. Restanse pr 09.09.25: kr 7 273,00 (Med forbehold om feil.) Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2025-09	2025-10	2025-11	2025-12	2026-01	2026-02
Innkrevde felleskostnader	4 197	4 197	4 197	4 197	4 197	4 197
Stipulerte avdrag	2 220	2 220	2 220	2 220	2 220	2 220
Stipulerte renter	857	857	857	857	857	857
Total	7 274	7 274	7 274	7 274	7 274	7 274

Andel fellesgjeld for Andel

Bank	Term	Tot Restgjeld	Andel saldo	Løpetid
BOLIGBANKEN ASA 6,15%	12	2 555 129	155 394	08.11.21 -
Annuitetslån, Info pr 31.08.25				27.07.30

Selskapets totale gjeld

Bank	Term	Restgjeld	Løpetid
BOLIGBANKEN ASA - 6,15%	12	2 555 129	08.11.21 -
Annuitetslån, Info pr 31.08.25			27.07.30

Selskap og eiendom

Selskap	747 Liveien Borettslag (orgnr. 981047834)
Antall enheter	16
Styrets e-post	koelner@online.no
Styreleder	Vidar Kølner (40402233)
Forsikring	Gjensidige Forsikring ASA (Polise 85005789)

Festet tomt	Nei
Gnr/Bnr	662/180
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	Ingen
Styregodkjenning	Ja

Skattemelding 2024

Gjeld	kr 172 966,00	Andre inntekter	kr 988,00
Formue	kr 33 823,00	Utgifter	kr 11 926,00

Merknader

Liveien Brl. er tildelingsboliger og er prisregulert med maxpris. Indre Østfold kommune tildeler boligene etter at søknadsfrist har utløpt.

Note 10 Andre driftskostnader

	Regnskap	Hittil i år Budsjett	Årvik	Hele året Budsjett
Lyspærer, sikringer etc	0	332	-332	1 000
Verktøy og redskaper	129	0	129	0
Inventar	2 400	332	2 068	1 000
Kontorrekvisita	0	1 332	-1 332	4 000
Generalforsamling/årsmø	8 049	7 000	1 049	7 000
Velferdskostnader	0	1 332	-1 332	4 000
Gave, ikke	0	664	-664	2 000
Bank og kortgebyrer	430	396	34	1 200
Sum andre driftskostnader	11 008	11 388	-380	20 200

Note 11 Disponible midler

	Pr. 30.04.2025	Pr. des 2024
A. Disponible midler IB	552 707	660 557
B. Endringer disponible midler:		
Periodens resultat	190 247	303 108
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-143 650	-410 958
Endringer i andre langsiktige poster	0	68 018
B. Periodens endring i disponible midler	46 597	-39 832
C. Disponible midler UB	599 304	620 725
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	629 838	640 226
- Kortsiktig gjeld	30 534	87 519
= Disponible midler UB	599 304	552 707

Balanse pr. 4.2025

Liveien Borettslag

Alle beløp i NOK

	UB 30.04.2025	IB 01.01.2025
Eiendeler		
Varige driftsmidler		
Bygninger	17 743 842	17 743 842
Sum varige driftsmidler	17 743 842	17 743 842
Øremerkede bankinnskudd	3 419	3 419
Sum finansielle anleggsmidler	3 419	3 419
Sum anleggsmidler	17 747 261	17 747 261
Forskuddsbetalte kostnader	118 768	153 210
Kundefordringer	14 946	0
Sum fordringer	133 714	153 210
Bankinnskudd, kasse o.l.	494 124	487 016
Skattetrekkkonto	2 000	0
Sum omløpsmidler	629 838	640 226
Sum eiendeler	18 377 099	18 387 487
Egenkapital og gjeld		
Opptjent egenkapital		
Innskutt egenkapital	1 600	1 600
Annen egenkapital	9 851 011	9 851 011
Fra periodens resultat	190 247	0
Sum egenkapital	10 042 858	9 852 611
Vedlikeholdsavsetninger	3 419	3 419
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 700 288	2 843 938
Borettsinnskudd	5 600 000	5 600 000
Sum langsiktig gjeld	8 303 707	8 447 356
Leverandørgjeld	5 409	85 254
Annen kortsiktig gjeld	25 125	2 265
Sum kortsiktig gjeld	30 534	87 519
Sum gjeld	8 334 241	8 534 875
Sum egenkapital og gjeld	18 377 099	18 387 487

Balanserapport pr. 4.2025 for Liveien Borettslag

Verdifastsettelse

AV LEILIGHET MED PRISREGULERING I

Liveien Borettslag.

Dette dokument er utarbeidet med den hensikt å fastsette "Vesentlig verdiheving og vesentlig slitasje" ihht borettslagets vedtekter. Dokumenter er laget etter en befaring inne i boligen foretatt 11.09.2025 og opplysninger fra BORI BBL som forretningsfører.

Opplysninger om boligen:

Boligen er en del av Liveien Borettslag, 1860 Trøgstad
Boligens adresse: Liveien 6 leilighet nr 108. Byggeår: 2000 Boligen ligger i 1. Etasje
Antall soverom: 2
Heis x Garasje Balkong/terrasse x Utebod x

Overflater gulv og Vegger:

Gulv:
Stue: Parkett Kjøkken: Gulvbelegg Sov: Gulvbelegg
Bad: Belegg Andre rom: Gulvbelegg
Vegger:
Bad: Våtroms vinyl Andre rom: Malt strie

Innredninger, utstyr, sanitær

Kjøkken:
Normal standard på kjøkkeninnredning. Innredningen er fra byggeåret og har mindre slitasje.
BAD/WC:
Dusjvegger på gulv. Vegger: våtroms-vinyl. Innredning: x Annet
Øvrig :

Påkostninger:

Påkostninger fra forrige takst.
Oppgradering ved sist overtakelse. Generelt godt vedlikeholdt kr. 7 500.-

Vedlikehold:

Beboer opplyser innflytting når bygget ble ferdigstilt. Kr. 0.-

Konklusjon:

Leilighetens verdien reduseres med: Kr. 7.500.-

Mysen den, 17.09 2025

For Bori AS


Geir Olstad

Beregn prisendring

Siste tilgjengelige tall er for august 2025. Tall for september kommer ca. 10. oktober.

Skriv inn beløp

Beregn prisendring fra

Fra år (åååå)

Velg måned

Beregn prisendring til

Til år (åååå)

Velg måned

Se prisendring

192,67 kr

Prisstigningen er på	82,5 %	Beløp juni 2000	105,55 kr	Beløp august 2025	192,67 kr
----------------------	--------	-----------------	-----------	-------------------	-----------

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktur

Oppdragsnr.

1113250211

Adresse

Liveien 6

Postnr.

1860

Sted

Trøgstad

Er det dødsbo? ☐ Nei ☒ Ja

Salg ved fullmakt? ☐ Nei ☒ Ja

Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☐ Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig

Elisabeth Kjørstad

Når kjøpte du boligen?

Hvor lenge har du bodd i boligen?

År Mnd

Har du bodd boligen siste 12 mnd? ☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Borellslag

Polise/avtalenr.

Selger 1 Fornavn

Elisabeth Kjørstad

Etternavn

Selger 2 Fornavn

Etternavn

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

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt ellersoppkader?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:

Beskrivelse

- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

- 2.5 Er forholdet byggemeldt? ☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppgave):

1

4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

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

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

9. Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?
☐ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

10.1 Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Hvis nei, gå videre til punkt 12.
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse

11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar

15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar

18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi

19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

22. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Hvis ja, redegjør:
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

25. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

26. Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

3

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

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

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

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

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

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

- ☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

- ☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato

Tirøystad

Sted

11/9 2025

Signatur selger 1:

Signatur selger 2:

Elisabeth Kjøntad

Nabolagsprofil

Liveien 6 - Nabolaget Skjønhaug/Gopperud - vurdert av 34 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Hølandsveien Linje 466	3 min 0.2 km
Slitu stasjon Linje R22	10 min 10.3 km
Oslo Gardermoen	1 t 15 min

Skoler

Skjønhaug skole (1-7 kl.) 240 elever, 14 klasser	11 min 0.8 km
Trøgstad ungdomsskole (8-10 kl.) 185 elever, 8 klasser	9 min 0.7 km
Mysen videregående skole 800 elever, 50 klasser	13 min 10.9 km
Askim videregående skole 850 elever, 47 klasser	17 min 15.2 km

Ladepunkt for el-bil

Liveien 2 Trøgstad Indre Østfold	1 min
Trøgstad kommunehus	2 min

«Stille og rolig, med sydvendte tomter.
Hyggelige naboer i alle aldre. Mange
småbarnsfamilier.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

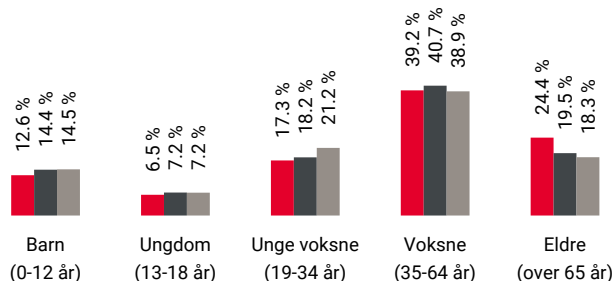
Veldig bra 76/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skjønhaug/Gopperud	1 970	1 001
Indre Østfold kommune	45 608	20 808
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Kirkestallen barnehage (0-5 år) 38 barn	7 min 0.6 km
Skjønhaug barnehage (1-5 år) 80 barn	12 min 0.9 km
Båstad barnehage (1-5 år) 82 barn	7 min 6.8 km

Dagligvare

Bunnpris Trøgstad Post i butikk, PostNord	3 min 0.2 km
Rema 1000 Trøgstad	3 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Samkjøring



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Gateparkering

Lett 89/100



Trafikk

Lite trafikk 88/100

Sport

⚽ Åssiden balløke 3 min 🚶
Ballspill 0.3 km

⚽ Skjønhaug skole 4 min 🚶
Aktivitetshall 0.3 km

🚴 Sporty Fitness 6 min 🚶

Boligmasse



63% enebolig
9% rekkehus
13% blokk
15% annet

Varer/Tjenester



Morenen Kjøpesenter

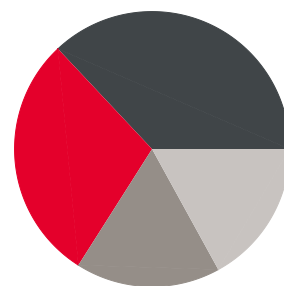
9 min 🚗



Apotek 1 Trøgstad

4 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



29% i barnehagealder
37% 6-12 år
17% 13-15 år
17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

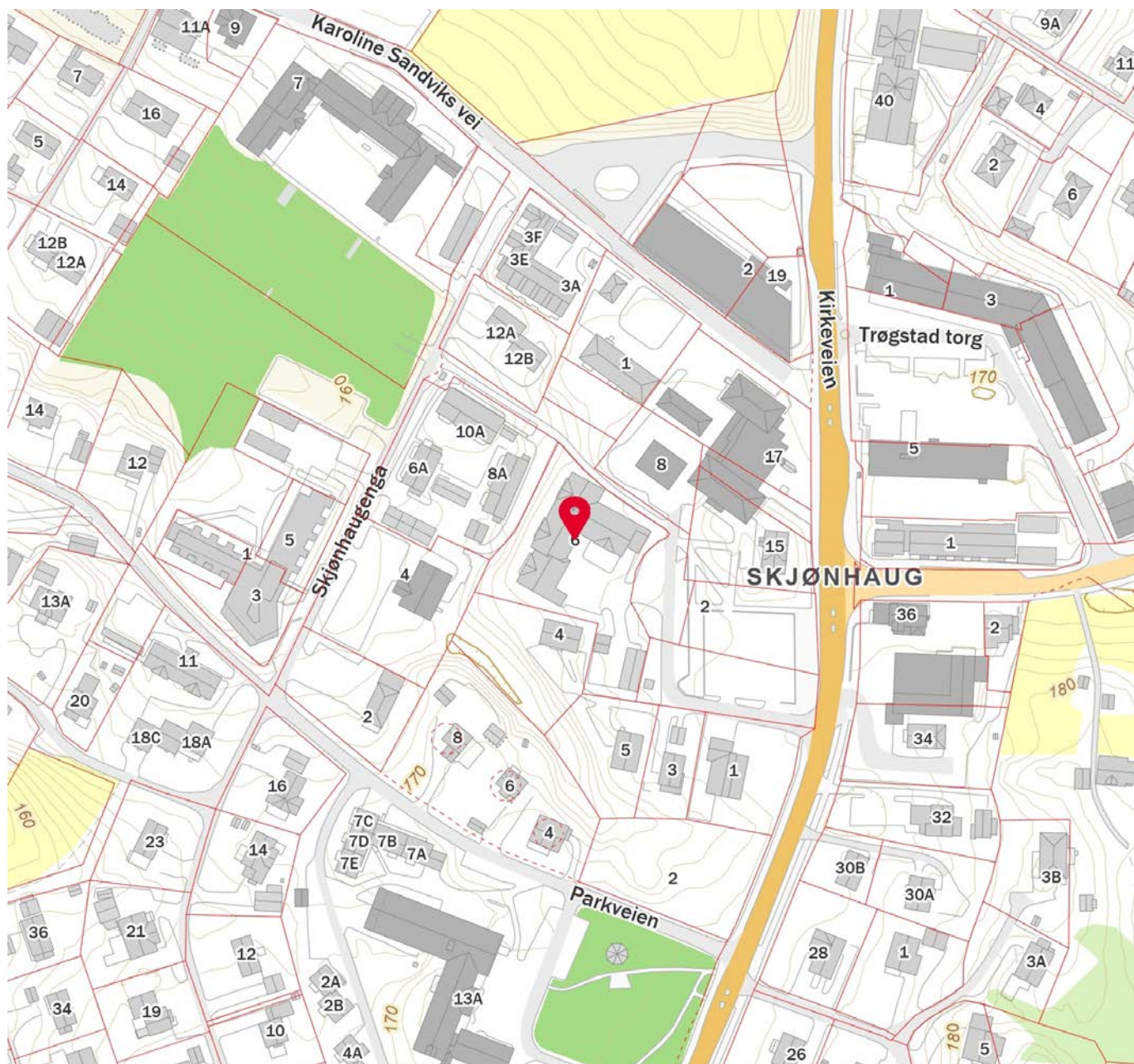
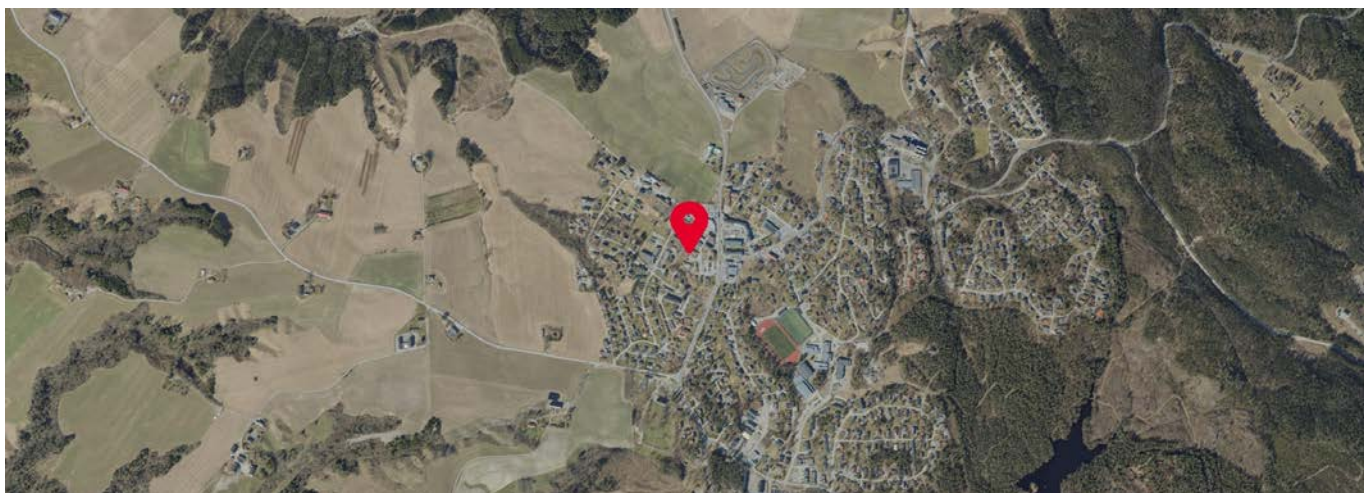


0% 49%

Skjønhaug/Gopperud
Indre Østfold kommune
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

**BORI BBL**

Tlf: 63890200, firmapost@bori.no,
Bankgiro: 6201.05.68418, Orgnr. 989987011MVA
bori.no Pb 323, 2001 Lillestrøm

Generert 23.09.25

Vår ref.: 747 / 108

Meglern ref.:

1113250211

Boligopplysninger

Andel	108	Bolignr	H0108
Boligselskap	747 Liveien Borettslag	Etasje	1.etg
Adresse	LIVEIEN 6, 1860 TRØGSTAD	Oppr.ant.rom	3
Eier(e)	Oddlaug Kjærstad	Bygningstype	

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

Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. Selskapet er medlem av sikringsordningen. Restanse pr 23.09.25: kr 7 273,00 (Med forbehold om feil.) Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2025-09	2025-10	2025-11	2025-12	2026-01	2026-02
Innkrevde felleskostnader	4 197	4 197	4 197	4 197	4 197	4 197
Stipulerte avdrag	2 220	2 220	2 220	2 220	2 220	2 220
Stipulerte renter	857	857	857	857	857	857
Total	7 274	7 274	7 274	7 274	7 274	7 274

Andel fellesgjeld for Andel

Bank	Term	Tot Restgjeld	Andel saldo	Løpetid
BOLIGBANKEN ASA 6,15% Annuitetslån, Info pr 30.09.25	12	2 517 751	153 121	08.11.21 - 27.07.30

Selskapets totale gjeld

Bank	Term	Restgjeld	Løpetid
BOLIGBANKEN ASA - 6,15% Annuitetslån, Info pr 30.09.25	12	2 517 751	08.11.21 - 27.07.30

Selskap og eiendom

Selskap	747 Liveien Borettslag (orgnr. 981047834)
Antall enheter	16
Styrets e-post	koelner@online.no
Styreleder	Vidar Kølner (40402233)
Forsikring	Gjensidige Forsikring ASA (Polise 85005789)

Festet tomt	Nei
Gnr/Bnr	662/180
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	Ingen
Styregodkjenning	Ja

Skattemelding 2024

Gjeld	kr 172 966,00	Andre inntekter	kr 988,00
Formue	kr 33 823,00	Utgifter	kr 11 926,00

Merknader

Liveien Brl. er tildelingsboliger og er prisregulert med maxpris. Indre Østfold kommune tildeler boligene etter at søknadsfrist har utløpt.

HUSORDENSREGLER

LIVEIEN BORETTSLAG

LIVEIEN BORETTSLAG

HUSORDENSREGLER

Husordensreglene er utarbeidet for å sikre beboerne orden, ro og hygge i hjemmene og er et supplement til husleiekontrakten.
Hver enkelt andelseier er ansvarlig for at bestemmelsene i husordenen blir fulgt.

ALMINNELIGE REGLER.

Hver enkelt andelseier holder orden og vedlikeholder den del av laget som hører med til leieforholdet.

PARKERING

skal skje i garasje eller biloppstillingsplass. Oppstilling av båter, campingvogner m.v. er ikke tillatt.

LÅSING:

Heis, sykkelbod, renovasjonsbod og borettslagsbod skal alltid være låst.

REGLER OM RO

Andelseierne skal sørge for slik ro at naboene ikke forstyrres.
For musikkundervisning (piano e.l.) kreves styrets samtykke.

UTEANLEGG vedlikeholdes av borettslaget. I den grad andelseierne kan eller selv ønsker kan han delta i vedlikeholdsarbeidet.

SØPPEL OG RENHOLD

Søppel skal innpakkes og leveres i container/stativ for dette, sortert etter bestemmelser gitt av Trøgstad kommune. Nærmere oppslag fra styret om dette.
Søppelavfall skal ikke kastes i klosettskålen.
Renhold av svalgangsareal utenfor egen leilighet er andelseierens ansvar.

TØRKING AV KLÆR/BANKING AV TEPPER.

Utvendig tørking av klær skal ikke gjøres på søndager og helligdager.
Banking av tepper skal ikke gjøres så det generer naboene.

HUSDYR

Ved husdyrhold kreves styrets samtykke. Den som holder hund må sørge for at hunden ikke sjenerer naboene. Gjentatte klager vil kunne føre til forføyninger og i verste fall vil hunden da måtte fjernes. Hundeeiere skal fjerne ekskrementer etter egen hund.

SANITÆRANLEGGET

Husene må til enhver tid være såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser. Skader på rør og sanitæranlegget som skyldes dårlig oppvarming e.l., er andelseierens ansvar.

Benytt bare klosettpapir på WC og uvedkommende ting som bleier etc. må ikke kastes i toalettet.

Fett eller kaffegrut må ikke tømmes i vasker eller sluk.

Staking av klosett, vasker og sluk er andelseierens ansvar.

Alle faste innredninger og utstyr behandles med forsiktighet.

ANTENNER/PARABOL

Borettslaget er tilknyttet kabel TV-anlegg. Det er ikke tillatt å sette opp egen antennepisk eller parabolantenne uten samtykke fra styret.

FORANDRINGER I LEILIGHETENE.

Forandringer på husets grunnplan eller opprinnelige tegninger krever styrets samtykke.

FREMLEIE

Framleie er ikke tillatt uten godkjenning fra borettslagets styre og Trøgstad kommune.

GENERELT

Styret har adgang til inspeksjon av boligene/leilighetene.

Borettsshaveren plikter å sørge for at håndverkere/vaktmester mv. får adgang til boligen/leiligheten for reparasjon ved behov.

Det må ikke foretas installasjoner eller arbeider som kan medføre verdiforringelse av leiligheten.

Heller ikke må det plasseres uvedkommende ting på svalgang, trapperom, fellesboder eller parkeringsplass.

BRUKSANSVISNING.

Når det gjelder bruken av tekniske og bygningsmessige forhold ved leiligheten, vises til utarbeidet bruksanvisning.

16.08.00

Resultatregnskap 2024

Liveien Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	1 335 984	1 306 080	1 335 904	1 466 378
Sum driftsinntekter		1 335 984	1 306 080	1 335 904	1 466 378
Kostnader					
Lønnskostnad	2	39 935	39 935	39 935	39 935
Konsulenttjenester	3	51 408	49 389	51 972	53 824
Kontingenter		6 529	6 529	6 599	6 529
Rep og vedlikehold	4	221 038	754 128	199 984	175 000
Forsikringer		56 163	47 521	50 988	61 600
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		179 826	161 271	178 000	210 000
Energi og fyring		22 421	27 107	30 000	26 000
Kabel-TV og telefoni		88 253	83 703	91 992	93 000
Driftskostnader	5	168 307	147 681	162 000	182 000
Andre driftskostnader	6	19 153	18 099	13 692	20 200
Sum driftskostnader		853 032	1 335 363	825 162	868 088
Driftsresultat før finansposter		482 952	-29 283	510 742	598 290
Finansielle poster					
Finansinntekt		16 245	6 572	0	9 000
Finanskostnad		196 088	183 922	192 996	169 000
Sum finansposter		-179 843	-177 349	-192 996	-160 000
Årsresultat		303 108	-206 632	317 746	438 290
Overført til annen egenkapital	9	303 108	-206 632	0	0
Sum disponering		303 108	-206 632	0	0

Balanse 31.12.2024

Liveien Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	7, 12	17 743 842	17 743 842
Sum varige driftsmidler		17 743 842	17 743 842
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd		3 419	71 437
Sum finansielle anleggsmidler		3 419	71 437
Sum anleggsmidler		17 747 261	17 815 279
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		153 210	143 785
Sum fordringer		153 210	143 785
Bankinnskudd, kasse o.l.		487 016	600 464
Sum omløpsmidler		640 226	744 249
SUM EIENDELER		18 387 487	18 559 529

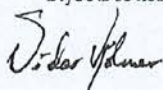
Balanse 31.12.2024

Liveien Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	8	1 600	1 600
Annen egenkapital	9	9 851 011	9 547 903
Sum egenkapital		9 852 611	9 549 503
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Vedlikeholdsavsetninger		3 419	71 437
Gjeld til kredittinstitusjoner	10, 12	2 843 938	3 254 896
Borettsinnskudd	11, 12	5 600 000	5 600 000
Sum langsiktig gjeld		8 447 356	8 926 333
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		85 254	80 508
Annen kortsiktig gjeld	13	2 265	3 185
Sum kortsiktig gjeld		87 519	83 693
Sum gjeld		8 534 875	9 010 026
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		18 387 487	18 559 529

Liveien Borettslag

Vidar Kolner
Styrets leder



Reidun Marie Høntorp
Styremedlem



Thor Edgar Nilsen
Styremedlem



Balanserapport 2024 for Liveien Borettslag

VEDTEKTER

for Liveien Borettslag, org nr. 979795181

tilknyttet BORI BBL

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 30.06.1999, sist endret den 01.05.2020.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Indre Østfold kommune og har forretningskontor i Indre Østfold kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet BORI BBL som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100.

(2) Bare fysiske personer over 60 år som er andeler i boligbyggelaget kan være andelseiere i borettslaget. Boligene skal forbeholdes personer som på grunn av alder, funksjonshemming, funksjonsnedsettelse eller sykdom har behov for en omsorgsbolig. Disse andelseiere skal utpekes av Indre Østfold kommune. Ingen enkeltperson kan eie mer enn en andel.

(2) Bare fysiske personer som er andeler i boligbyggelaget kan være andelseiere i borettslaget. I tillegg er det et vilkår at vedkommende er over 60 år eller har behov for heldøgns pleie og omsorgstjeneste. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Med unntak av kravet om medlemskap i boligbyggelaget gjelder ikke vilkårene for å bli andelseier når andelen overføres til gjenlevende livsledsager som benytter boligen til felles bolig sammen med andelseieren da denne døde.

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

(5) I tillegg har Indre Østfold kommune rett til å eie inntil 20% av andelene.

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget. Andelseieren utpekes av Indre Østfold kommune. (Jfr. § 2.1)

(2) Andelseier som ønsker å overføre sin andel må gi borettslaget v/ BORI BBL og Indre Østfold kommune skriftlig melding om dette.

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

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

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

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

2-4 Overdragelsespris

Ved omsetning av andeler i borettslaget gjelder særlige prisbestemmelser. Høyeste lovlige pris må ikke overstige opprinnelig innskudd med følgende justering:

- a) andel av betalte avdrag på opprinnelig fellesgjeld, samt andel av betalte avdrag på senere opptatte felleslån benyttet til påkostninger.
- b) Andel av øremerkede og disponible midler i borettslaget.
- c) Annen vesentlig verdiheving (påkostninger) eller vesentlig verdireduksjon (stor slitasje) av leiligheten etter takst foretatt av fagkyndig person oppnevnt av boligbyggelaget.

Opprinnelig innskudd justeres med konsumprisindeksen med basis pr 30.06 det år borettslaget var ferdigstilt. Nedbetalte avdrag justeres med konsumprisindeksen hvor basis fastsettes til å være det midlere år regnet fra første nedbetalings år for det enkelte lån og fram til dags dato.

BORI BBL fastsetter etter beregning endelig høyeste lovlige pris.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Indre Østfold Kommune foretar tildeling av boligene. Etter tildelingen innkalles selger og kjøper til boligbyggelagets kontor for opprettelse av kjøpekontrakt.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3. Jfr. dog pkt 2.1, andre avsnitt og pkt 3.1 første avsnitt.

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

4. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
- andelseieren er en juridisk person.
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

(3) Ett styremedlem kan oppnevnes av boligbyggelaget. Ellers velger generalforsamlingen styremedlemmer og varamedlemmer. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

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

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

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

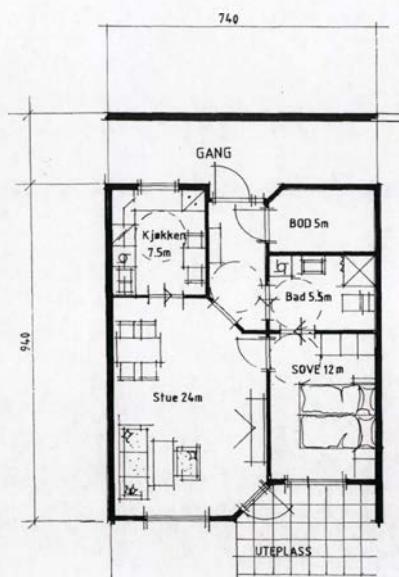
(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

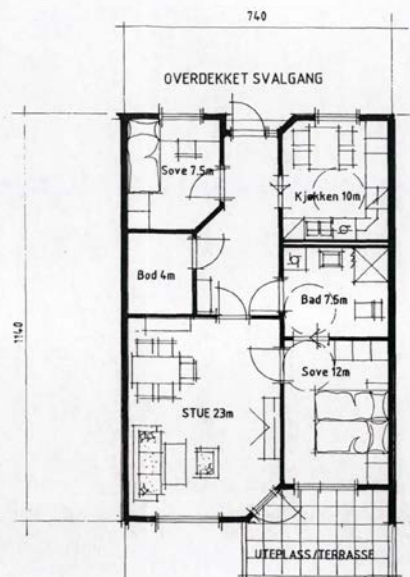
(3) Endringer som berører kommunens og Husbankens interesser for tildeling av boliger skal godkjennes av Husbanken og Indre Østfold kommune.

11-2 Forholdet til borettslovene

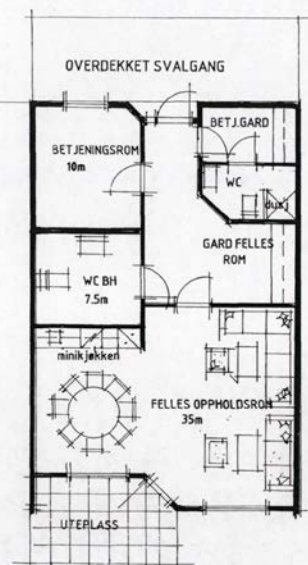
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.



BOLIG 101 - 106
6 stk 2 roms omsorgsleilighet
Bruksareal = 61m



BOLIG 201 - 209
9 stk 3 roms omsorgsleilighet
Bruksareal = 75m

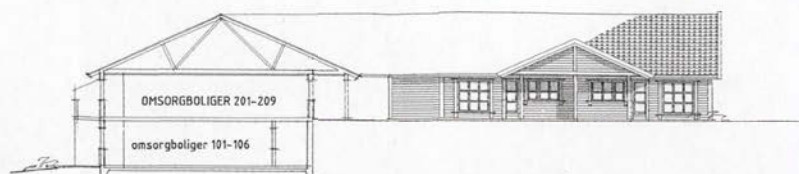


FELLES AREAL 75m
kan omgjøres til en 3 roms leilighet

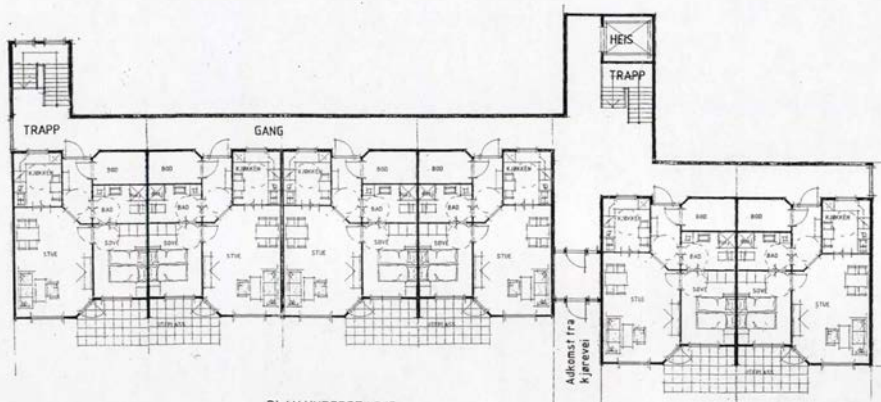


PLAN 1. ETASJE M = 1:200

M.V.G. ARKITEKTKONTOR A/S, VOLDEN - GRØNSTOK
 GREÅKERVEEN 13B, POSTBOKS 115, 1718 GREÅKER, TLF. 69 140711, TELEFAX 69 142762



SNITT / FASADE MOT SYD



PLAN UNDERETASJE



FASADE MOT VEST

OMSORGSBOLIGER på Skjønhaug i Trøgstad.



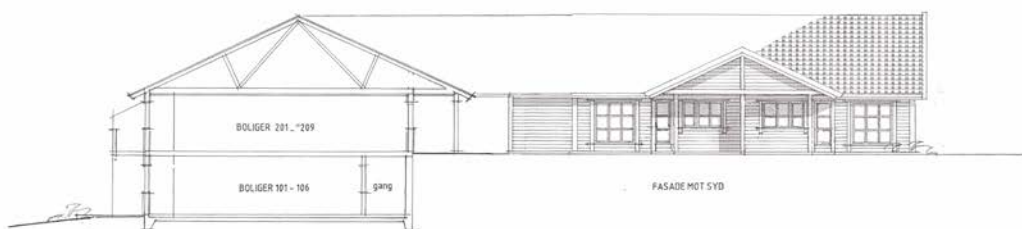
SOBBL

Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag



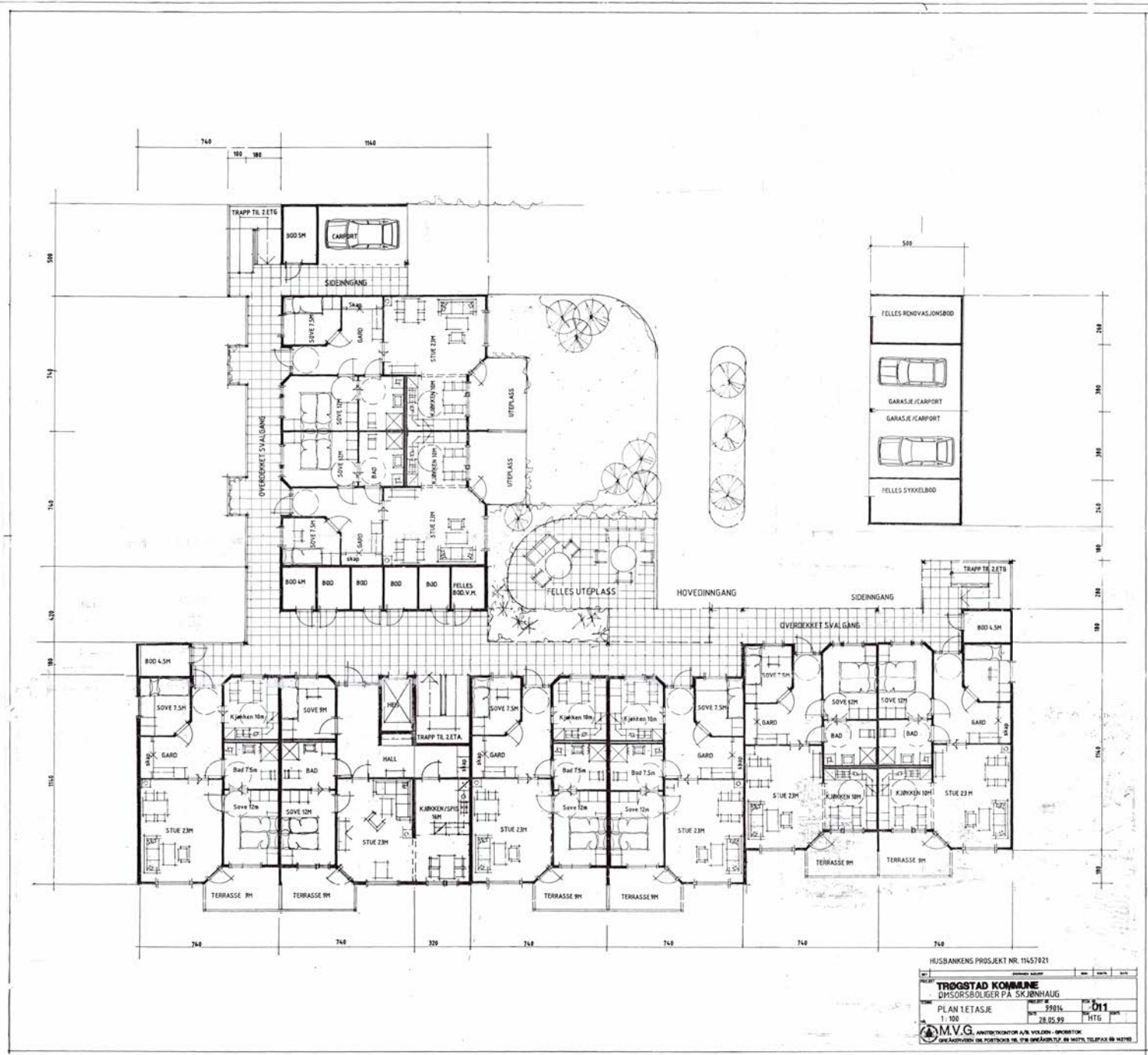
A/L Eidsberg Boligbyggelag
Postb. 223,
1851 Mysen

M.V.G. ARKITEKTKONTOR A/S VOLDEN - ØRØSTOK
ØREÅKERVEIEN 156, POSTBOKS 15, 1718 ØREÅKER, TLF. 69 140711, TELEFAX 69 142762



OMSORGSBOLIGER TRØGSTAD			
PROJEKT	99016	BYGGE	
PLAN UNDERETASJE		BAK	
1. 99	01.03.99	HTG	
MVG. ANNESTREKTHETEN ALTE VOLDEN - UNGERSTON			
ANSVARSHOLDER FOR PROJEKTET ER: OVE ØRSTADENHØJ OG HANNA TRØSTAD BE MØRRE			

0 50 100: Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne legningen 100 mm.
Dansk Scanning AS



HUSBANKENS PROSJEKT NR. 11457021			
PROSJEKT	DRIFTSBØLIGER PÅ SKJØNNHAUG	DATE	28.05.99
PLAN 1. ETASJE	1:100	PROSJEKTANT	M.V.G.
		UTARBEIDET AV	HTG
M.V.G. ARKITEKTBUREAU A/S, VOLDEN - ØSTRENTUN 4040 KJØKKEN, 101, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000			

0 50 100
 100: Pictet / skillelinjesvort 1:1 er denne linjen 100 mm.
 Dansk Scanning AS





FASADE NORD



FASADE SYD

PROJEKT	TRØGSTAD KOMMUNE - SKJØNHAUG OMSØRGESBOLIGER	ARK.	131
TEMA	FASADER	PROJEKT NR.	9901L
SKALA	1:100	DAT.	6/6 - 1999
		DR.	DRG
 M.V.G. ARKITEKTKONTOR A/S VOLDEN - GLOBESTOK ØRNÅSGATEN 106 POSTBOKS 16, 1705 ØRNÅS TLF. 89 30 75 TELEFAX 89 30 75			

0 50 100 Probet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
 Dansk Scanning AS



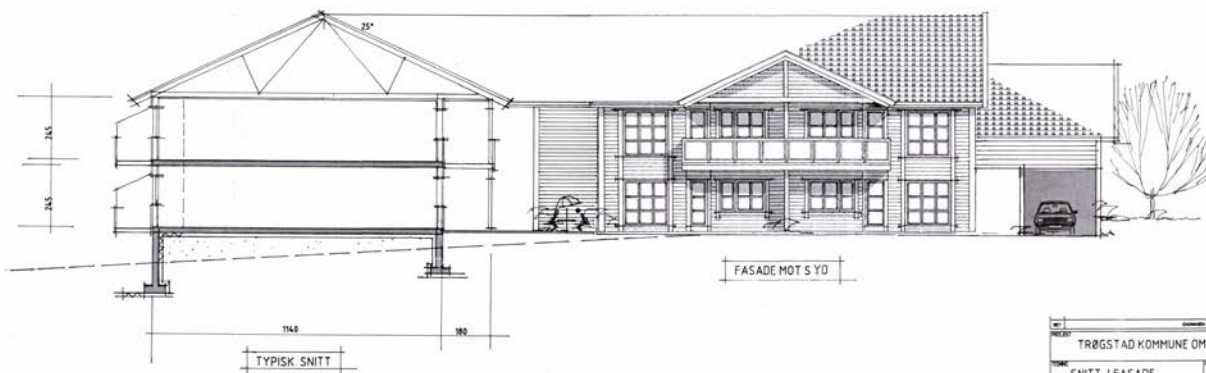
FASADE MOT ØST



FASADE MOT VEST

PROJEKT			
TRØGSTAD KOMMUNE OMSORGSBOLIGER			
PROJEKT	FASADER	PROJEKT NR.	130
1:100	99.01%	AVG.	PCG
M.V.G. ARKITEKTKONTOR A/S, VOLLER - ØRSTEDT OMSØRSTADEN 100, POSTBOKS 101, 1701 ØRSTEDT, 00 14071, TELEFAX 00 142702			

0 50 100 Pibet i størrelsesorden 1:1 er denne tegning 100 mm
Dansk Scanning AS



TRØGSTAD KOMMUNE OMSØRGSBOLIGER			
PROJEKT	DRUKKEMÅL	ARK.	DATE
SNITT / FASADE	PROJEKT NR. 99016	ARK. NR. 133	
1:100	04.06.99	HTG	HTG
M.V.G. ANNOTERINGSKONTOR A/S VOLDEN - ØRSTEDTØN SPEKULERINGEN OG FORTSÆTTENDE OG LØSSEKONSTRUKTIONEN, SE NOTER, TELEFAX OG INTERNET			

0 50 100 Pibet i størrelsesorden 1:1 er denne linjen 100 mm.
Dansk Scanning AS



TRØGSTAD KOMMUNE

TEKNIKK- OG NÆRINGSETATEN

Telefon 69 82 44 00*
Org.nr. 964 947 260

Postboks 133
1860 Trøgstad

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningslovens § 99 nr. 1

Ansvarlig søker M.V.G. Arkitektkontor AS Postboks 115 1718 Greåker	Tiltakshaver Eidsberg Boligbyggelag Prosjekt AS Postboks 223 1850 Mysen
---	--

Ferdigattest er gitt for

Eiendom	Gnr.	Bnr.	Fnr.
Liveien 6, 1860 Trøgstad	62	180	

Tiltakets/byggets art:

Oppføring av 16 omsorgsboliger

Vedtak fattet av: Teknikk- og næringsutvalget	Dato: 23.06.1999	Saknr.: 040.99
Kontrollansvarlig: Veidekke ASA v/ Tommy Hansen	Dato sluttkontroll: 8.9.2000	

Den kontrollansvarlige har foretatt sluttkontroll, og gjennom dette bekreftet overfor kommunen at tiltaket er gjennomført i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Bygningen, eller deler av den må ikke tas i bruk til annet enn det tillatelsen fastsetter.

Merknader:

Ingen

Underskrift

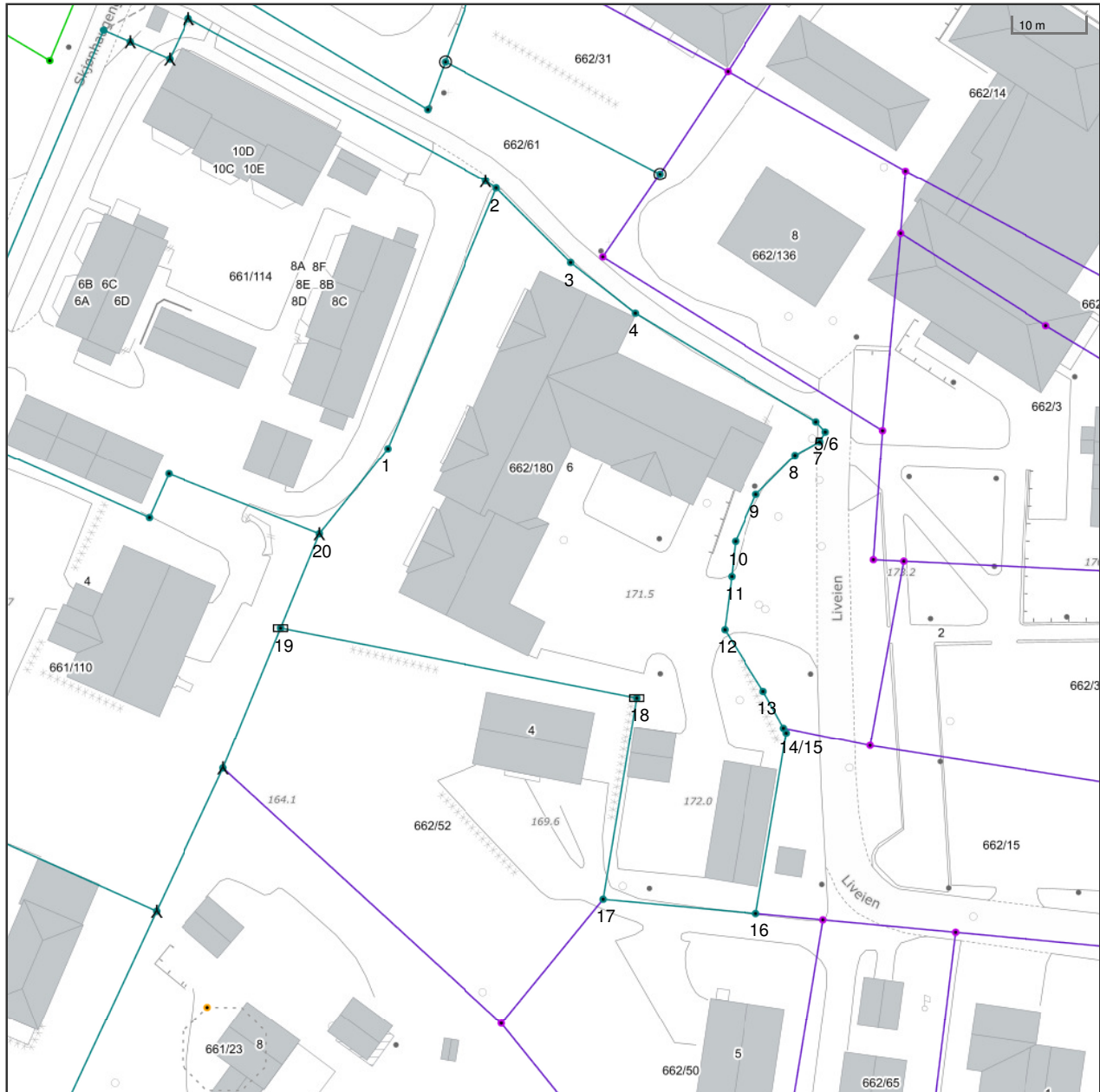
Sted	Dato	Stempel/underskrift
Trøgstad	11.9.2000	TRØGSTAD KOMMUNE Teknikk- og næringsetaten <i>Johnny Bogø</i> Johnny Bogø

Kopi sendt til:

1	Veidekke ASA, Postboks 55, 1431 Ski
2	Trøgstad ligningskontor og folkeregister, 1860 Trøgstad
3	
4	



Eiendomskart for eiendom 3118 - 662/180//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpeinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	○ Grensepunkt - bolt
- - - - - Hjelpeinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	○ Grensepunkt - kors
..... Hjelpeinje punktfeste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	○ Grensepunkt - rør
- - - - - Hjelpeinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	○ Grensepunkt - hjelpunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		○ Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	3 495,70 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6613696,27	Øst	630456,25

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6613708,73	630429,21	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,09	
2	6613745,07	630442,95	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	38,85	
3	6613735,19	630453,57	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,51	
4	6613728,54	630462,74	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,33	
5	6613714,49	630488,2	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	29,08	
6	6613713,14	630489,55	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,91	
7	6613711,76	630488,84	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,55	
8	6613709,78	630485,51	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,87	
9	6613704,15	630480,3	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,67	
10	6613697,58	630477,66	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,08	
11	6613692,72	630477,31	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,87	
12	6613685,36	630476,61	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,39	
13	6613677,05	630482,25	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,04	
14	6613672,08	630485,23	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,79	
15	6613671,42	630485,64	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,78	
16	6613646,42	630482,29	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	25,22	
17	6613647,65	630461,11	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	21,22	
18	6613675,53	630464,78	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Rør (54)	28,12	
19	6613683,45	630415,32	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Rør (54)	50,09	
20	6613696,63	630420,19	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	14,05	



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Liveien 6 -108
1860 TRØGSTAD**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Anita Heer**Oppdragsnummer:****Telefon:** 959 48 193
E-post: anita.heer@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre