



aktiv.

Dueveien 3, 2016 FROGNER

**Romslig 2-roms Senior/  
omsorgsbolig med sentral  
beliggenhet på Frogner.**



Eiendomsmegler/Jurist

## Solveig Granlund

**Mobil** 951 51 983

**E-post** solveig.granlund@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Kløfta

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 1 750 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 106 296,-  
**Omkostn.:** Kr 9 563,-  
**Total ink omk.:** Kr 1 865 859,-  
**Felleskostn.:** Kr 6 066,-  
**Selger:** Anne Marie Hexeberg

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 2001  
**BRA-i/BRA Total** 60/65 kvm  
**Tomtstr.:** 2400 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 1  
**Antall rom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 273, bnr. 9  
**Snr.** 1  
**Andelsnr.:** 303  
**Oppdragsnr.:** 1205250005

# Din nye leilighet?

Dueveien 3 er en romslig 2-roms leilighet med livsløpsstandard, beliggende midt i Frogner sentrum som gir deg kort vei til det meste. Togstasjonen ligger ca. 400 meter fra leiligheten og har avganger til Lillestrøm og Oslo S med en reisetid på kun 12 og 25 minutter. Ellers har man matbutikk, apotek, legekontor, idrettshall, m.m. i gangavstand fra boligen. Leiligheten har en god planløsning som inneholder romslig entré med direkte adkomst til bad, en stor stue med åpen kjøkkenløsning, 1 soverom og bad. Leiligheten holder standard primært fra byggeår, og modernisering må påregnes.

NB! Bare personer som på grunn av alder, funksjonshemming, funksjonsnedsettelse eller sykdom som er i behov for omsorgsbolig kan være kjøper av denne leiligheten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	31
Egenerklæring .....	54
Budskjema .....	91

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 60 m<sup>2</sup>

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

BRA totalt: 65 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

#### Kjeller

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

#### 3. etasje

BRA-i: 60 m<sup>2</sup> Entré , Stue , Kjøkken , Bad , Soverom

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

2400 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for borettslaget. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gressplen, diverse beplantning og asfalterte internveger og parkeringsarealer.

### Beliggenhet

Dueveien 3 ligger i et veletablert og attraktivt område på Frogner i Lillestrøm kommune. Leiligheten ligger midt i smørøyet av Frogner sentrum, med gangavstand til både barnehager, skoler og ulike servicetilbud.

I tillegg byr området på gode muligheter for friluftts aktiviteter som for eksempel Høyt og Lavt klatrepark som ligger i nærheten av leiligheten, samt er det badeplasser som Stampetjern og Nebbursvollen Friluftsbad i god rekkevidde fra leiligheten.

Frogner sentrum er svært barnevennlig, som byr også på gode friområder med idrettsplass, lekeplasser, skateramp, fotballbane og ikke minst en svømmehall ved Frogner skole som har gangavstand fra eiendommen. Frogner IL har et bra

idrettanlegg med både kunstgressbane og flerbrukshall som ble ferdigstilt i 2017.

### **Adkomst**

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

### **Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

### **Bygningssakkyndig**

Takstportalen Aleksander Olsen AS

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Boligblokk med flatt tak tekket med takfolie e.l. Yttervegger i betong utvendig kledd med teglstein. Etasjeskillere i betong. Bygget er fundamentert til antatt faste masser. Fabrikkmalte trevinduer med isolerglass fra byggeår. Vinduer fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Malt balkongdør med 2-lags isolerglass fra byggeår. Malt slett ytterdør B30/35 db fra byggeår. Dører fremstår med tiltenkt funksjon dog noe bruksslitasje.

Balkong med utgang fra stue på ca. 6 m<sup>2</sup>. Trespaltet gulv.

Rekkverkshøyde på 107 cm. Balkongen fremstår for øvrig med tiltenkt funksjon uten å påvise nevneverdige avvik.

Innvendig:

Vegger: Malte flater. Fliser på bad.

Gulv: Eikeparkett. Fliser på bad.

Himlinger: Malte flater på innvendige takoverflater.

Overflater med tiltenkt funksjon dog stedvis behov for modernisering. Synlig skade på parkett etter vannsøl og veskesøl.

Etasjeskille i betong. Etasjeskille synes å ha tiltenkt funksjon uten konstruksjonsmessig negativ avvik av større betydning.

### **Innhold**

Entre:

Romslig entre med med doble garderobeskap og knaggrekke. Rommet har lysmalte vegger og 3-stavs parkett på gulv. Fra entreen er det direkte adkomst til baderom, soverom og kjøkken.

Stue:

Videre inn i leiligheten har vi boligens stue, som er i åpen løsning med kjøkkenet.

Rommet har store vindusflater og gir godt med innslipp av naturlig lys. Her er det god

plass til sofaløsning med tilhørende møblement og spisestue. Fra stuen er det utgang til en koselig balkong.

**Kjøkken:**

Kjøkkeninnredning med hvite, slette fronter og laminat benkeplate, ett-greps blandebatteri og nedfelt rustfri stålkum. Opplegg for oppvaskmaskin. Lys under overskap. Ventilator over koketopp.

**Soverom:**

Leilighetens soverom har rikelig med plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap. Mer lagringsplass finnes i hyllereol i fellesbod i oppgangen samt kjellerbod.

**Baderom:**

Våtrom fra byggeår med gulvbelegg på gulv og vinyltapet på vegger. Hvit profilert servantinnredning med skapseksjon, dusjhjørne med forheng, stående klosett samt opplegg for vaskemaskin som det pr. i dag benyttes en toppmatet maskinmodell for god plassutnyttelse.

### **Standard**

Tg3 - Store eller alvorlige avvik

Innvendig > Overflater - 2

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Pris bør innhentes for faktiske kostnader.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tg2 - Avvik som kan kreve tiltak

Utvendig > Vinduer

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Utvendig > Dører Gå til side

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Innvendig > Overflater Gå til side

Vurdering av avvik:

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

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det gjøres oppmerksom på alder.

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Synlig elde og slitasje.

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

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

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke parkett på hele gulvflaten bak hvitevarer.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er avvik:

Det er påvist avvik i den elektriske tilkoblingen av varmtvannstanken.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

- Da det ikke foreligger samsvarserklæring og anlegg over 20 år samt uklarheter ved besvarte kontrollspørsmål oppfordres det til å utføre en el-kontroll på boligen for faktisk tilstand. Utbedringer av evt. underliggende avvik og mangler tilfaller ny eier.

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

### **Parkering**

Borettslaget har garasjeplasser til utleie for beboerne. Det kan leies for ca. 400,- per måned. Parkering og gjesteparkering utenfor bygget. Parkering etter gjeldende bestemmelser.

### **Forsikringsselskap**

Fremtind Forsikring AS

### **Polisenummer**

20855807

### **Radonmåling**

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

### **Diverse**

De som er interessert i å legge inn bud, må sende inn søknadskjema. Finansieringen må være i orden og informasjon om denne må føres på søknadskjema.  
<https://www.lillestrom.kommune.no/bolig-og-sosiale-tjenester/bolig-og-bostotte/kjop-av-kommunal-bolig/>

Det er klagerett på vedtaket som sluttbehandles i kommunalt klageorgan etter gjeldende rutiner.



Vilkår for kjøpere av tilrettelagt bolig i Lillestrøm kommune:

- må ha behov for tilrettelagt bolig og fylle kravene i vedtektene til borettslaget
- finansieringen må være på plass innen visning eller etter avtale med selger/megler
- være bosatt i Lillestrøm kommune og ha oppholdstillatelse

Etter visning må megler sende liste til Boligteamet over interessenter. Disse blir på grunnlag av «søknaden om kjøp av kommunal bolig» vurdert og avgjort i tildelingsteamet som har møte på onsdager.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig. Fullmaktshaver(e) (selger(e)) 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.

## Energi

### Oppvarming

Elektriske panelovner.

Gulvvarme på bad.

### Energikarakter

D

### Energifarge

Rød

## Borettslaget/Økonomi

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

Kr 1 750 000

### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

### Formuesverdi primær

Kr 683 639

### Formuesverdi primær år

2023

### Formuesverdi sekundær

Kr 2 734 555

## **Formuesverdi sekundær år**

2023

### **Andre utgifter**

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

### **Tilbud lånefinansiering**

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

## Boenheten

### **Felleskostnader inkluderer**

Felleskostnader 4 249,-

Stipulerte avdrag 1 246,-

Stipulerte rentekostnader 571,-

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 6 066

### **Andel Fellesgjeld**

Kr 106 296

### **Andel fellesgjeld år**

2024

### **Fellesgjeld pr. dato**

31.12.2024

### **Andel fellesformue**

Kr 57 466

### **Andel fellesformue dato**

31.12.2023

## Borettslaget

### **Borettslagsnavn**

Elverhøy Borettslag

**Organisasjonsnummer**

982335396

**Andelsnummer**

303

**Om borettslaget****Styrets arbeid**

Etter forrige generalforsamling har styret avholdt 5 møter i 2023 og 1 møte i 2024 og behandlet en rekke saker, så som:

- Behandlet regnskapsrapporter og overvåket økonomien i 2023.
  - Styret har utarbeidet og vedtatt budsjett for 2024
  - Styret har behandlet søknader om framleie og godkjent nye leietakere.
  - Styret har behandlet og godkjent nye andelseiere.
  - Styret har administrert utleie av borettslagets 15 garasjeplasser.
  - Styret har fulgt opp leveransene for kjøp av ulike driftsoppgaver.
  - Styret har arbeidet med en rekke mindre driftsmessige og vedlikeholdssaker gjennom året.
  - Styret har utarbeidet og distribuert 9 informasjonsskriv til beboere 2023.
  - Styret har fulgt opp HMS-arbeidet med hovedvekt på brannsikring.
  - Styret har anskaffet nytt elektronisk lås/brikkesystem for sikring og adgang til borettslaget.
  - Styret har gjennomført renovering av inngangspartiets overbygning.
  - Borettslaget har nedlagt betydelig arbeid i forbindelse med etablering av driften av Sameiet Dueveien 1- 5.
- Styret er ikke i noen rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for borettslaget.

**Vedlikeholdshistorikk**

Skiftet hovedinngangsdør 2008

Oppdatert mottaket for TV-signaler fra Get. 2011

Foretatt vask av vegger i fellesarealer 2011

Maling av bygningens vinduer 2011

Maling av korridorer og trappeoppgang 2014

Nedskuring og boning av fellesarealer 2014

Oppmaling av p-plasser ute og i garasjen 2014

Etablert ny strømkabel til utelysene (mastene) 2015

Fornyet brannvarslingsanlegget i hele bygget 2015

Etablert nytt callingsystem 2015

Reparert/skiftet tak over balkongene 2017

Skurt og bonet gulv i fellesområdene. 2018

Reparert lekkasje i 1 etg. /garasjekjeller 2018

Reparert avløpsrør mellom 2 og 3 etg.(rørforskyvning) 2020

Etablert ny dørautomatikk i hoveddør 2020

Fornyelse av brannslukningsapparatene i garasjekjeller 2020  
Fornyelse av belysning /armaturer i garasjen 2021  
Overgang til nummersender til brannsystemet (fasttelefon utgår) 2022  
Etablering av hyller i 2 og 3 etg. til bruk for beboerne 2022  
Renovert overbygg inngangspartiet 2023  
Fornyet lås og nøkkelsystem for hele bygget ved bruk av elektroniske brikker for borettslaget. 2023  
Etablert plasser og ladekontakter for elektriske rullestoler i garasje 2023

### **Lånebetingelser fellesgjeld**

Kommunalbanken AS

Annuitetslån

6,50%

2 terminer

Restgjeld 2 203 552,-

Andel saldo 106 296,-

Løpetid 31.12.06-30.12.30

### **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**

Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de som er utpekt av Lillestrøm kommune forkjøpsrett. Utover dette har de øvrige andelseierne i boligbyggelaget, utpekt av styret i boligbyggelaget forkjøpsrett.

### **Regnskap/budsjett**

Regnskapet for 2023 viser et driftsresultat på kr 180 874,- og et årsresultat på kr –10 740,-.

Disponible midler, d.v.s. likviditet til disposisjon etter avdrag/låneopptak, utgjorde pr 31.12.2023 kr 1 198 574,-.

Styret foreslår at årsresultatet dekkes av opptjent egenkapital.

### **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 godkjenning 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**

Dyrehold skal godkjennes av styret.

Dyrehold skal ikke være til sjenanse for andre beboere eller leietakere i borettslaget.

Hunder skal føres i bånd.

Katter skal merkes med halsbånd med navn og adresse til eier av katten.

Eier av hund, katt e.l. forplikter seg til å fjerne evt. ekskrementer omgående.

Klager på dyrehold skal rettes til dyreeier, eller sendes skriftlig til styret.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Bori BBL

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 273, bruksnummer 9, seksjonsnummer 1 i Lillestrøm kommune. Andelsnr. 303 i Elverhøy Borettslag med orgnr. 982335396

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3205/273/9/1:

02.06.1923 - Dokumentnr: 900163 - Bestemmelse om vannledn.

Overført fra: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:9

Gjelder denne registerenheten med flere

02.07.1932 - Dokumentnr: 900092 - Erklæring/avtale

Rett til bensintank på d.br.

RETTIGHETSHAVER AS Norske Shell  
Overført fra: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:9  
Gjelder denne registerenheten med flere

27.01.1939 - Dokumentnr: 901005 - Elektriske kraftlinjer  
Overført fra: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:9  
Gjelder denne registerenheten med flere

26.03.2018 - Dokumentnr: 586115 - Bestemmelse om adkomstrett  
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:5  
Gjelder denne registerenheten med flere

26.03.2018 - Dokumentnr: 586115 - Bestemmelse om adkomstrett  
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:1 - Snr. 58  
Gjelder denne registerenheten med flere

26.03.2018 - Dokumentnr: 586115 - Bestemmelse om adkomstrett  
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:148 Snr:1  
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:148 Snr:2  
Gjelder denne registerenheten med flere

26.03.2018 - Dokumentnr: 586115 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler  
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:5  
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:148 Snr:1  
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:148 Snr:2  
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger  
Gjelder denne registerenheten med flere

18.08.2000 - Dokumentnr: 7017 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 1  
Formål: Samleseksjon bolig  
Tilleggsdel: Bygning  
Sameiebrøk: 2450/3662

02.02.2023 - Dokumentnr: 119647 - Reseksjonering  
Snr: 1  
Formål: Samleseksjon bolig  
Tilleggsdel: Bygning  
Sameiebrøk: 2450/3662  
Vederlag: NOK 0  
Omsetningstype: Uoppgitt  
Deling av seksjon  
Endring av fellesareal

04.07.2000 - Dokumentnr: 5433 - Erklæring/avtale  
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:148 Snr:1 - Snr. 23  
Bestemmelse om benyttelse av fellesareale som adkomst til parkeringskjeller.  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:9  
Gjelder denne registerenheten med flere

23.02.2001 - Dokumentnr: 1658 - Erklæring/avtale  
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:274 Bnr:34 Snr:1 - Snr. 28

Bestemmelse om vann/kloakkledning  
Bestemmelse om spillvann/drensvann/overvann/stikkrenner m.m.  
Gjelder denne registerenheten med flere

15.08.2017 - Dokumentnr: 875684 - Bestemmelse om adkomstrett  
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:1 - Snr. 122.  
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:222  
Adkomstrett med motorisert kjøretøy  
Adkomstrett til fots  
Med flere bestemmelser  
Gjelder denne registerenheten med flere

15.08.2017 - Dokumentnr: 875684 - Erklæring/avtale  
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:1 - Snr. 122  
Bestemmelse om avfallsbrønner  
Med flere bestemmelser  
Gjelder denne registerenheten med flere

15.08.2017 - Dokumentnr: 875684 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler  
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:20 Snr:1 - Snr. 122  
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger  
Gjelder denne registerenheten med flere

26.03.2018 - Dokumentnr: 586115 - Bestemmelse om adkomstrett  
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:5  
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:148 Snr:1 - Snr. 39  
Gjelder denne registerenheten med flere

26.03.2018 - Dokumentnr: 586115 - Erklæring/avtale  
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:5  
Bestemmelse om avfallsbrønner

26.03.2018 - Dokumentnr: 586115 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:148 Snr:1 - Snr. 39  
Bestemmelse om avfallsbrønner  
Gjelder denne registerenheten med flere

26.03.2018 - Dokumentnr: 586115 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler  
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:5  
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

26.03.2018 - Dokumentnr: 586115 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler  
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:148 Snr:1 - Snr. 39  
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger  
Gjelder denne registerenheten med flere

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for gnr. 73 bnr. 9, omsorgsboliger datert 03.08.01.

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

#### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

#### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er regulert til sentrumsformål og følger reguleringsplan "Frogner sentrum med omlegging av Duevegen (detaljregulering)".

#### **Legalpant**

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

## Kontraktsgrunnlag

#### **Salgs- og betalingsvilkår**

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



noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken

11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

1 750 000 (Prisantydning)

---

106 296 (Andel av fellesgjeld)

---

1 856 296 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

#### Omkostninger

8 213 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument )

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

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

---

9 563 (Omkostninger totalt)

17 463 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

20 263 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

1 865 859 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 873 759 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 876 559 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 9 563

### **Betalingsbetingelser**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglervederlag**

Det er avtalt fastpris stor kr. 45 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 16 000,- oppgjørshonorar kr. 7 750,- og visninger er inkludert. Alle beløp er inkl. mva.

**Oppdragsansvarlig**

Solveig Granlund  
Eiendomsmegler/Jurist  
solveig.granlund@aktiv.no  
Tlf: 951 51 983

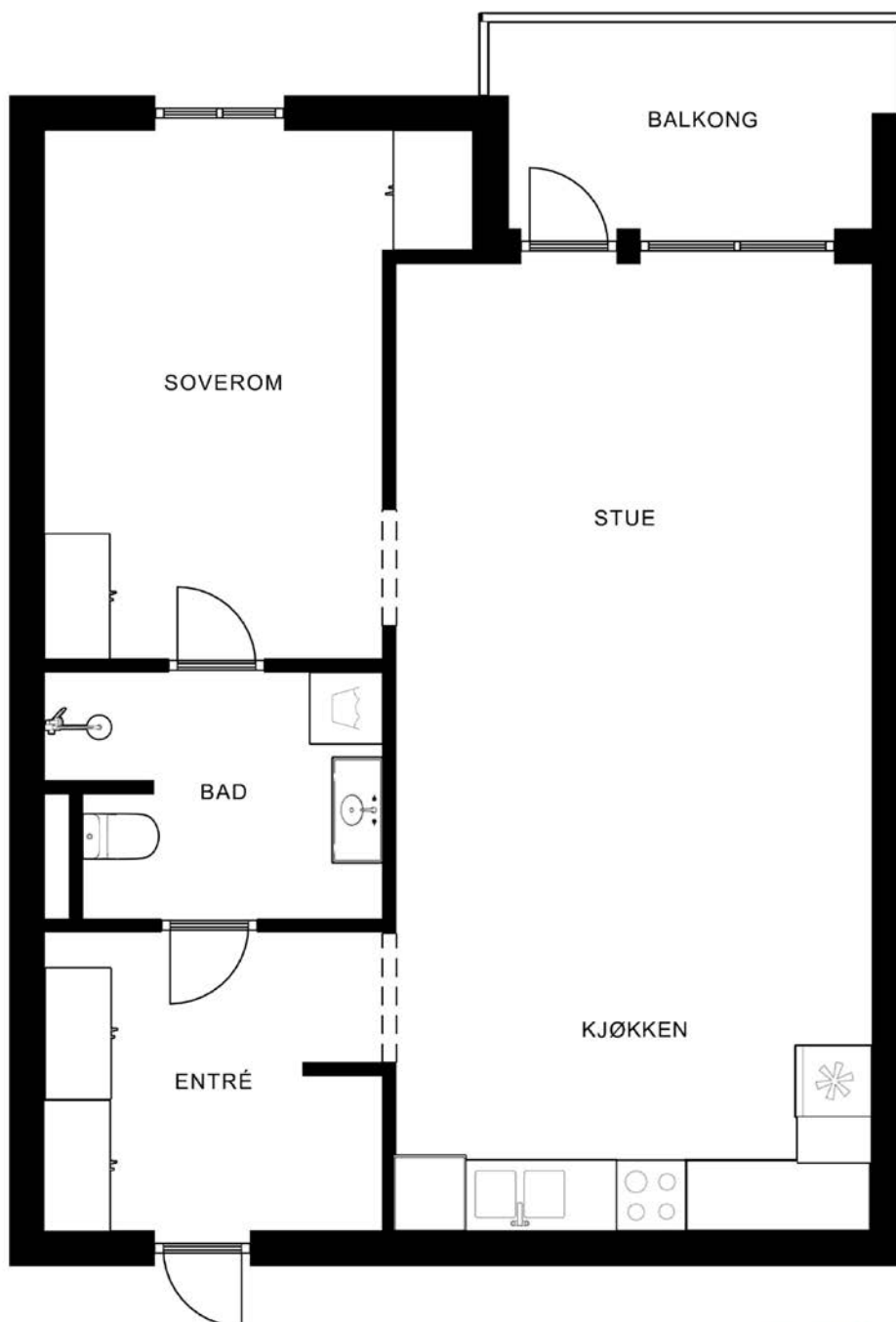
**Ansvarlig megler**

Solveig Granlund  
Eiendomsmegler/Jurist  
solveig.granlund@aktiv.no  
Tlf: 951 51 983

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Kløfta, Trondheimsvegen 84  
2040 Kløfta  
Tlf: 639 42 650

**Salgsoppgavedato**

04.02.2025



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.  
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

**EFXIT**

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

# KJØKKEN

Kjøkkenet har hvite, slette fronter og laminat benkeplate.



# STUE

Rommet har store vindusflater for rikelig med naturlig lysinnslipp og det er markise som gir god solskjerming på varme dager.





Soverommet er romslig og har doble garderober.





Badet har tilkomst fra både soverom og entré.



Det er belegg på gulv og vinyltapet på vegg. Baderommet har gulvvarme.



Det er montert markise for solfylte dager på balkongen.



# Vedlegg

# Nabolagsprofil

Dueveien 3 - Nabolaget Frogner - vurdert av 29 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



## Offentlig transport

Frogner sentrum Linje 365, 425	1 min 0.1 km
Frogner stasjon Linje R13	5 min 0.4 km
Oslo Gardermoen	18 min

## Skoler

Frogner skole (1-10 kl.) 975 elever, 43 klasser	5 min 0.3 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	13 min 9.8 km
Skedsmo videregående skole 1000 elever	15 min 10.7 km

## Ladepunkt for el-bil

Melvold Svømmehall - Lillestrøm Ko...	6 min
Frogner Barnehage - Lillestrøm Kom...	7 min

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



Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



## Kvalitet på skolene

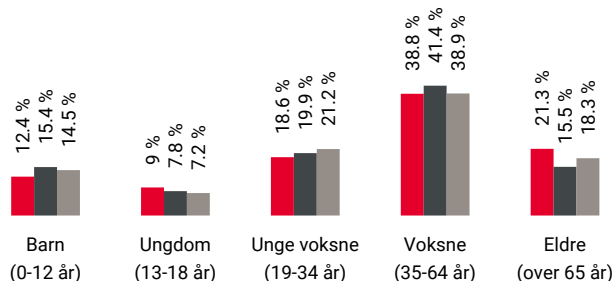
Bra 73/100



## Naboskapet

Godt vennskap 71/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Brusletta barnehage (0-5 år) 66 barn	4 min 0.3 km
Frogner barnehage (1-5 år) 49 barn	7 min 0.5 km
Frogner aktivitetsbarnehage (0-5 år) 32 barn	11 min 0.9 km

## Dagligvare

Kiwi Frogner Lillestrøm	2 min
Kiwi Fjellbo PostNord	4 min 2.3 km



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

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



### Støynivået

Lite støynivå 88/100



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 83/100



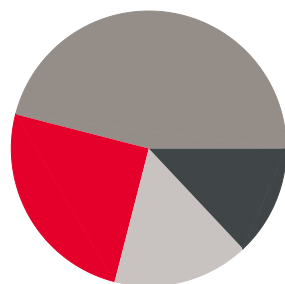
### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 81/100

## Sport

	Frognerhallen - Trippel flerbrukshall Aktivitetshall	3 min	0.3 km
	Frogner idrettspark Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	6 min	0.4 km
	Fresh Fitness Skedsmokorset	7 min	
	Avancia Sport Center Skedsmokorset	9 min	

## Boligmasse

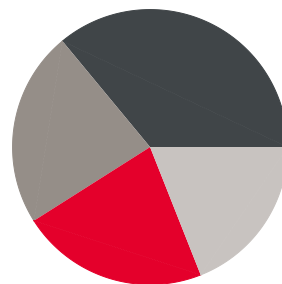


- 25% enebolig
- 13% rekkehus
- 46% blokk
- 16% annet

## Varer/Tjenester

	Skedsmo senter	9 min
	Frisk apotek	2 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 22% i barnehagealder
- 36% 6-12 år
- 23% 13-15 år
- 19% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

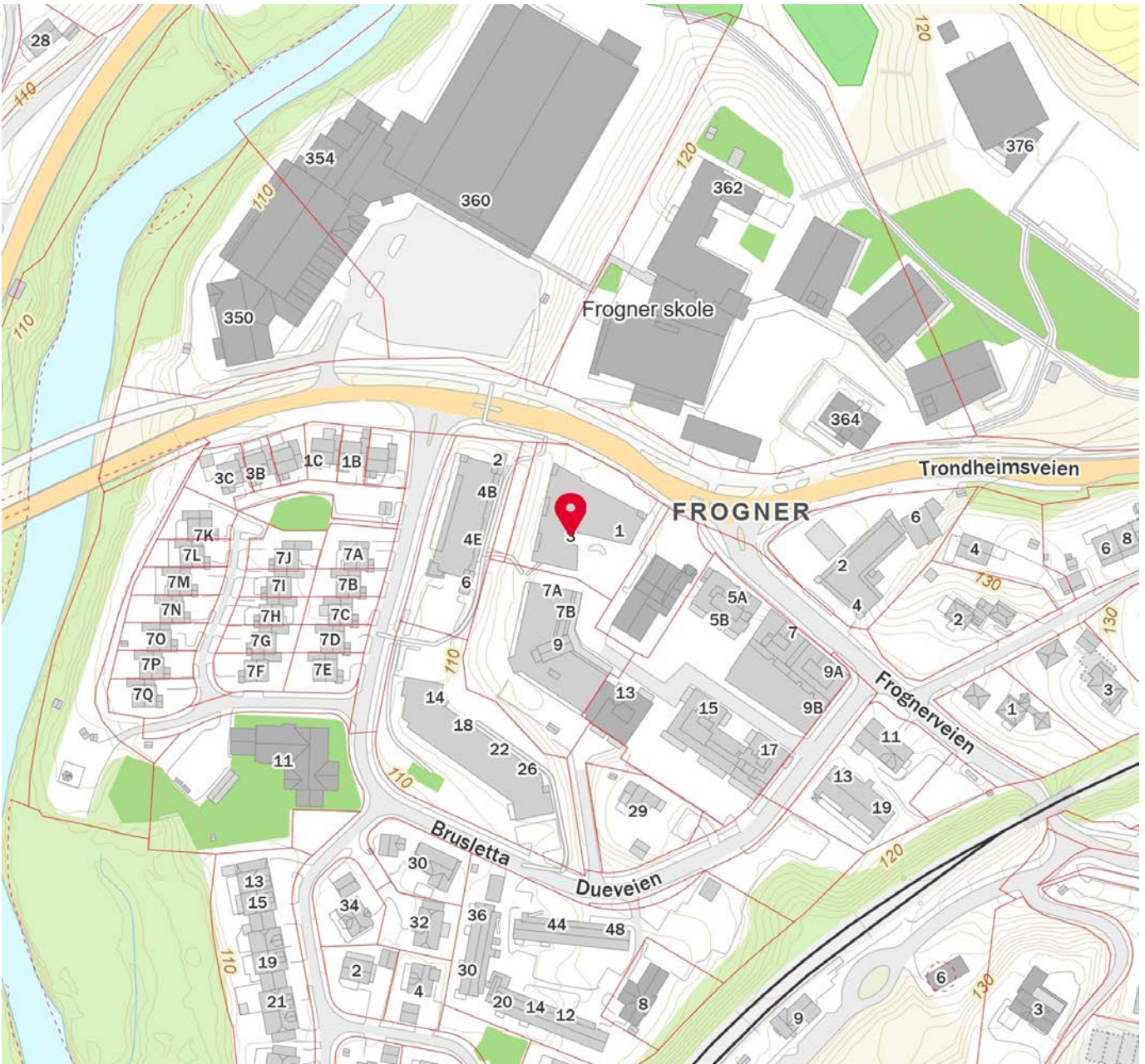



0% 43%

- Frogner
- Lillestrøm kommune
- Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	6%	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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Dueveien 3, 2016 FROGNER

 LILLESTRØM kommune

# gnr. 273, bnr. 9

# Andelsnummer 303

## Markedsverdi

**1 750 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 65 m<sup>2</sup> BRA-i: 60 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 16.01.2025

Rapportdato: 03.02.2025

Oppdragsnr.: 19291-2002

Referansenummer: WZ3834

Autorisert foretak: Takstportalen Aleksander Olsen AS

Sertifisert Takstingeniør: Aleksander Olsen

Vår ref:



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Takstportalen Aleksander Olsen AS

### Rapportansvarlig

Aleksander Olsen  
Uavhengig Takstingeniør  
aleksander@takst-portalen.no  
988 63 592





# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Det har blitt utarbeidet en tilstandsrapport på en leilighet med byggeår fra 2001, iht. Norges eiendommer. Boligen har blitt vurdert ut fra datidens byggeskikk, Tek 1997 samt NS 3600. Fullmektig var tilstede på befaringsdagen. Andelsleilighet med normalt god planløsning beliggende i boligblokkens etasje. Leiligheten fremstår med tiltenkt funksjon, og er normalt godt vedlikeholdt der det henvises til generelle levetidsbetraktninger for beregninger av fremtidige vedlikehold. Det gjøres oppmerksom på at tilstanden på bygningsdelene som har fått tilstandsgrad 2 og 3 ikke trenger å utgjøre en umiddelbar fare, men det vektlegges med grunnlag for fremtidig sikring og forhindring av skader samt forståelse av boligens fremtidige kommende tilstander. Nærmere beskrivelse av tilstandsgradene ligger under konstruksjoner. Det er ukjent for undertegnende vdr. grunnforhold og radonkontroll bør kontrolleres på generelt grunnlag.

## Brannsikring mellom naboenhet:

Det gjøres oppmerksom på at boliger fra dette byggeår kan fravike dagens tekniske forskrifter med tanke på lyd og brannsikring og har ikke tilbakevirkende kraft fra oppføringstidspunktet. Ved senere påviste avvik eller underliggende mangler etter kjøp av boligen tilfaller utbedringer med påfølgende kostnader ny hjemmelshaver. Nevnte kriterier legges til grunn ved kjøp av eiendommen.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2001

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligblokk med flatt tak teknet med takfolie e.l. Yttervegger i betong utvendig kledd med teglstein. Etasjeskillere i betong. Bygget er fundamentert til antatt faste masser. Bygningsmasse som sameiet er ansvarlig for vil ikke bli gitt tilstandsgrad. For tilstand av sameiets bygningsmasse kan gis ved kontakt i styret og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport.

Fabrikkmalte trevinduer med isolerglass fra byggeår. Vinduer fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon. Malt balkongdør med 2-lags isolerglass fra byggeår. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte glass, men på grunn av alder på vinduene kan det allikevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre glass er påregnelig som følge av vanlig slitasje der det videre henvises til generelle levetidsbetraktninger. Malt slett ytterdør B30/35 db fra byggeår. Dører fremstår med tiltenkt funksjon dog noe bruksslitasje.

Balkong med utgang fra stue på ca. 6 m<sup>2</sup>. Trespaltet gulv. Rekkverkshøyde på 107 cm. Balkongen fremstår for øvrig med tiltenkt funksjon uten å påvise nevneverdige avvik.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Vegger: Malte flater. Fliser på bad.  
Gulv: Eikeparkett. Fliser på bad.  
Himlinger: Malte flater på innvendige takoverflater. Overflater med tiltenkt funksjon dog stedvis behov for modernisering. Synlig skade

på parkett etter vannsøl og veskesøl.

Etasjeskille i betong. Etasjeskille synes å ha tiltenkt funksjon uten konstruksjonsmessig negativt avvik av større betydning.

Radon: Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Se vedlagt link for evt. kartlagt radonverdier i området. <http://geo.ngu.no/kart/radon/>

Fabrikkmalte slette innerdører fra byggeår. Dører fremstår med tiltenkt funksjon dog stedvis synlig slitasje.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad fra byggeår uten fremlagt dokumentasjon på badets oppføring. Bad med servant på underskap, speil og belysning. Klosett og dusj med dusjforheng. Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt. Gulvet har vinylbelegg. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 25 mm. (Anbefalt er min. 25 mm) Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Synlig klemt funksjon i sluket. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra byggeår med hvite/slette fronter, laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og ett-greps blandebatter. Opplegg til oppvaskmaskin og mekanisk avtrekk fra ventilator. Komfyrvakt bør opparbeides. Kjøkken vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner. Stedvis mindre bruksmerker. Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rørøpplagg av eldre kobberør. Med tanke på alder og materialvalg ansees rør som tilfredsstillende men kommende modernisering av rørøpplagg kan heller ikke utelukkes på sikt. Ingen negative avvik observert, og/eller opplyst av fullmektig. Waterguard i benkeskap på kjøkken bør etableres for god sikring av lekkasjevann.

Avløpsrør av plast fra byggeår. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Hovednett er som oftest selskapets ansvar. Dette er ikke undersøkt. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert. Ingen negative avvik observert på befaringsdagen.

Boligventilasjon med avtrekk fra badet og ventilator tilkoblet kanal på kjøkken. Ventilspalter på vinduer og veggventiler.

Varmtvannsbereider ca. 120 L fra byggeår plassert på kjøkken. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning.

Sikringskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert i entréen. Samsvarserklæring er ikke fremlagt. Tg er gitt på grunnlag av besvarte kontrollspørsmål i samsvar med selger og må ikke forveksles med en el-kontroll. Det elektriske vurdert på det laveste inspeksjonsnivå med kun en visuell kontroll der el-kontroll må

## Beskrivelse av eiendommen

utføres for faktisk tilstand på anlegget. Etterstrømming av brytere og stikkontakter er påregnelig som et normalt vedlikehold. Normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

Brannslukkingsapparat og slange. Røykvarsler på batteri.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Felles arealer og tomt er ikke vurdert.

### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	65 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	65 m <sup>2</sup>
Totalpris	1 750 000

### Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 350 000

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

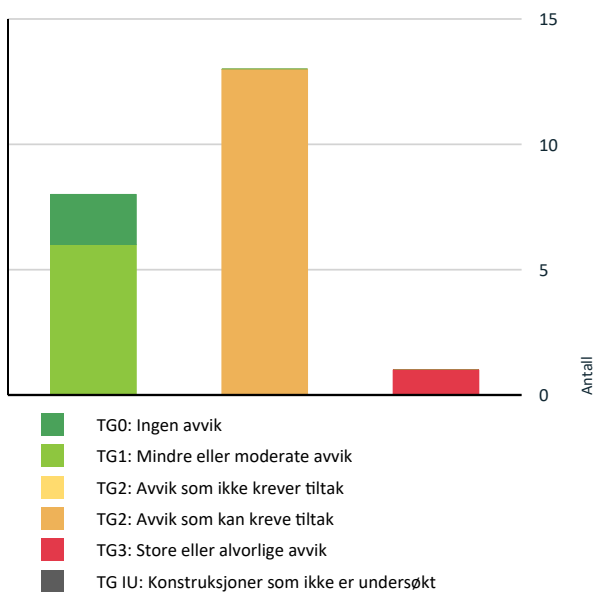
[Gå til side](#)

### Boligbygg med flere boenheter

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

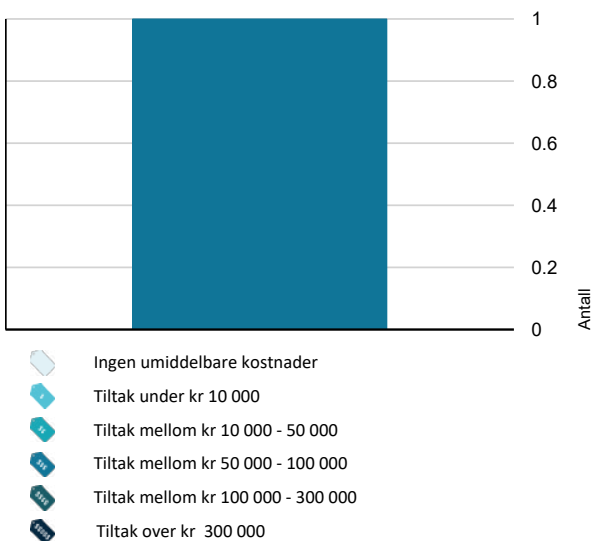
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Salget er overtatt av fullmektig og det er begrenset med opplysninger på objektet. Beskrivelser i rapport er ut fra det som ble observert/oppdaget befaringdagen. For utbedringer av feil og mangler på satte tilstandsgrader TG 2 eller TG 3 må pris innhentes. Prisestimatet er ikke endelig, der kostnader for utbedringer kan variere ved videre avdekning av konstruksjoner, materialvalg og prisforskjeller mellom firmar. Det oppfordres med dette å innhente pris fra 2 til 3 aktører for faktisk kostnad på ønsket utbedringer.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Overflater - 2 [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
2001

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Anvendelse**  
Leiligheten er fortiden ikke bebodd.

**Standard**  
Ikke vurdert.

**Vedlikehold**  
Ikke vurdert.

## UTVENDIG

### TG 2 Vinduer

Fabrikkmalte trevinduer med isolerglass fra byggeår. Vinduer fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

**Konsekvens/tiltak**

- Vinduer må justeres.
- Det må foretas lokal utbedring.

### TG 2 Dører

Malt balkongdør med 2-lags isolerglass fra byggeår. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte glass, men på grunn av alder på vinduene kan det allikevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre glass er påregnelig som følge av vanlig slitasje der det videre henvises til generelle levetidsbetraktninger. Malt slett ytterdør B30/35 db fra byggeår. Dører fremstår med tiltenkt funksjon dog noe bruksslitasje.

**Vurdering av avvik:**

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

**Konsekvens/tiltak**

- Det må foretas lokal utbedring.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med utgang fra stue på ca. 6 m<sup>2</sup>. Trespaltet gulv. Rekkverkshøyde på 107 cm. Balkongen fremstår for øvrig med tiltenkt funksjon uten å påvise nevneverdige avvik.

## INNSENDIG

### TG 2 Overflater

Vegger: Malte flater. Fliser på bad.  
Gulv: Eikeparkett. Fliser på bad.  
Himlinger: Malte flater på innvendige takoverflater. Overflater med tiltenkt funksjon dog stedvis behov for modernisering.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kommende oppussing er påregnelig. Overflatebehandling av vegger og tak bør utføres.

### TG 3 Overflater - 2

Synlig skade på parkett etter vannsøl og veskesøl.

**Vurdering av avvik:**

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

**Konsekvens/tiltak**

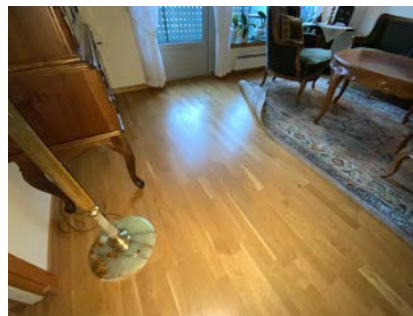
- Overflater må utbedres eller skiftes.

Pris bør innhentes for faktiske kostnader.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Synlige skader på gulv.



Synlige skader på gulv.

# Tilstandsrapport



Synlige skader på gulv.



Synlige skader på gulv.

## ! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i betong. Etasjeskille synes å ha tiltenkt funksjon uten konstruksjonsmessig negativ avvik av større betydning.

## ! TG 0 Radon

Radon: Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Se vedlagt link for evt. kartlagt radonverdier i området. <http://geo.ngu.no/kart/radon/>

## ! TG 2 Innvendige dører

Fabrikkmalt slette innerdører fra byggeår. Dører fremstår med tiltenkt funksjon dog stedvis synlig slitasje.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

### Konsekvens/tiltak

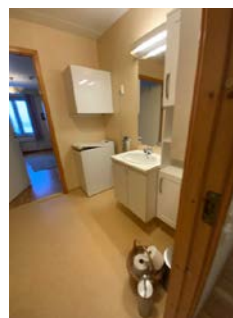
- Enkelte dører må justeres.
- Lokal utbedring må påregnes.

## VÅTROM

### 3. ETASJE > BAD

#### Generell

Bad fra byggeår uten fremlagt dokumentasjon på badets oppføring. Bad med servant på underskap, speil og belysning. Klosett og dusj med dusjforheng.



### 3. ETASJE > BAD

## ! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det gjøres oppmerksom på alder.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gjenværende levetid er utgående.

### 3. ETASJE > BAD

## ! TG 2 Overflater Gulv



# Tilstandsrapport

Gulvet har vinylbelegg. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 25 mm. (Anbefalt er min. 25 mm)

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Synlig elde og slitasje.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gjenværende levetid ansees som utgående der kommende oppussing er påregnelig.

### 3. ETASJE > BAD

#### 1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Synlig klemt funksjon i sluket.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Kontroll av sluk.

### 3. ETASJE > BAD

#### 1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Bad med servant på underskap, speil og belysning. Klosett og dusj med dusjforheng.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

## Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

### 3. ETASJE > BAD

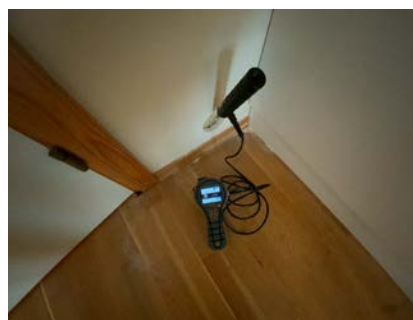
#### 1 TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

### 3. ETASJE > BAD

#### 1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.



Utført hulltaking.

### KJØKKEN

### 3. ETASJE > KJØKKEN

#### 1 TG 2 Overflater og innredning

kjøkkeninnredning fra byggeår med hvite/slette fronter, laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og ett-greps blandeblender. Opplegg til oppvaskmaskin og mekanisk avtrekk fra ventilator. Komfyrvakt bør opparbeides. Kjøkken vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner. Stedvis mindre bruksmerker.

## Vurdering av avvik:

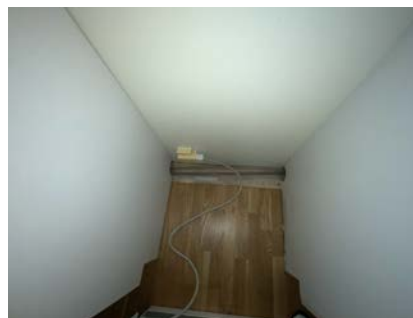
- Det er avvik:

Det er ikke parkett på hele gulvflaten bak hvitevarer.

## Konsekvens/tiltak

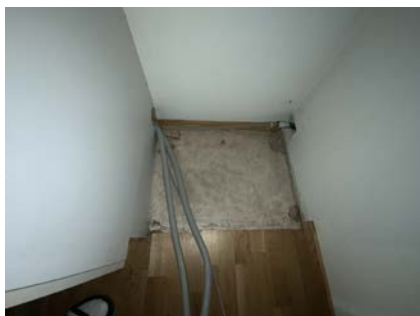
- Tiltak:

Ved utskifting av parkett bør gulv legges inn under alle hvitevarer.



Kontroll bak ovn. Ingen tegn til fuktskader på befaringdagen.

# Tilstandsrapport



Kontroll bak oppvaskmaskin. Ingen tegn til fuktskader på befaringdagen.



Kontroll bak kjøleskap. Ingen tegn til fuktskader på befaringdagen.

## 3. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

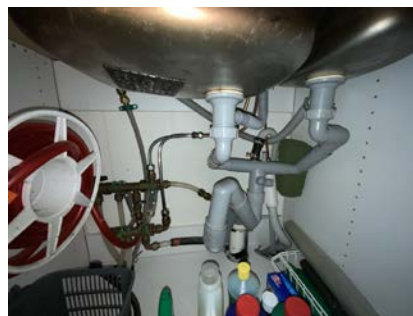
Rørøpplagg av eldre kobberør. Røranlegget er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Med tanke på alder og materialvalg ansees rør som tilfredsstillende men kommende modernisering av rørøpplagg kan heller ikke utelukkes på sikt. Ingen negative avvik observert, og/eller opplyst av eier. Det bemerkes at bunnledninger ikke er kontrollert, og det er ikke kjent om det har vært foretatt reparasjon/utskifting/rehabilitering av avløps- eller vannledning mellom boligbygget og offentlig nett etter at bygget ble oppført. Hovednettet er som oftest selskapets ansvar. Waterguard i benkeskap på kjøkken bør etableres for god sikring av lekkasjevann.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.



Besiktigelse av rørøpplagg.

### TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast fra byggeår. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitestegrad. Hovednettet er som oftest selskapets ansvar. Dette er ikke undersøkt. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert. Ingen negative avvik observert på befaringdagen.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

#### Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

### TG 1 Ventilasjon

Boligventilasjon med avtrekk fra badet og ventilator tilkoblet kanal på kjøkken. Ventilspalter på vinduer og veggventiler.

### TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder ca. 120 L fra byggeår plassert på kjøkken. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er avvik:

Det er påvist avvik i den elektriske tilkoblingen av varmtvannstanken.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Det bør etableres fast strømtilkobling med bryter på bereder grunnet branntilløp i stikkontakt kan oppstå. Bereder er for øvrig normalt fungerende.

# Tilstandsrapport



Det er påvist avvik i den elektriske tilkoblingen av varmtvannstanken.

## TC 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert i entréen. Samsvarserklæring er ikke fremlagt. Tg er gitt på grunnlag av besvarte kontrollspørsmål i samsvar med selger og må ikke forveksles med en el-kontroll. Det elektriske vurdert på det laveste inspeksjonsnivå med kun en visuell kontroll der el-kontroll må utføres for faktisk tilstand på anlegget. Etterstramming av brytere og stikkontakter er påregnelig som et normalt vedlikehold. Normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2001**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja iflg. kursbetegnelse er arbeider utført av elkrofirma, men ingen dokumentasjon utover dette foreligger.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**  
**Ingen samsvarserklæring foreligger.**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale

Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ukjent Leiligheten selge via fullmektig og det vites ikke om sikring løses ut eller ikke ved bruk av anlegget. Svaret er ukjent/vet ikke.**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Ukjent Fullmektig har ikke kjennskap til tidligere branntilløp eller varmgang m.m på anlegget. Svaret er ukjent/vet ikke.**

### Generelt om anlegget

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

### Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Da det ikke foreligger samsvarserklæring og anlegg over 20 år samt uklartheter ved besvarte kontrollspørsmål oppfordres det til å utføre en el-kontroll på boligen for faktisk tilstand. Utbedringer av evt. underliggende avvik og mangler tilfaller ny eier.**

## TC 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukkingsapparat og slange. Røykvarsler på batteri.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav

# Tilstandsrapport

på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

**Nei**

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

**Nei**

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

**Nei**

4. Er det skader på røykvarslere?

**Nei**

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

65 m<sup>2</sup>/60 m<sup>2</sup>

*Boligbygg med flere boenheter : Entré, Stue, Kjøkken, Bad, Soverom, Bod*

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 1 750 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

## Teknisk verdi andelsbolig

Kr 2 350 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

## Markedsverdi

1 750 000

## Konklusjon markedsverdi

**1 750 000**

### Markedsvurdering

Opprinnelig andel felles gjeld - og opprinnelig innskudd på andel nr. 303 er av Bori BBL opplyst at var henholdsvis kr 347 015,- og kr 899 989,-.

Overtagelsen skal iht. Bori BBL beregnes med basis fra 30.06.2001 (juni 2001). Siste kjente indeks er pr Desember 2024 er på 71,9. Dette gir en økning i konsumprisindeksen for gjeldene periode på 71,9 %.

Opprinnelig innskudd x 64,54% økning av KPI = Høyeste lovlige overdragelsespris.  
kr 899 989,- x 71,9% = kr 1 547 471,-

Differansen mellom opprinnelig fellesgjeld og gjelden 31.12.2024 blir da det som er nedbetalt i perioden. Altså kr 347 015,- minus kr 106 296,- blir da kr 240 719,-

Opprinnelig andel felles gjeld kr 347 015,- minus andel felles gjeld pr. 31.12.24 kr 106 296,- = kr 240 719,-,  
Opprinnelig andel nedbetalt fellesgjeld justeres etter kpi fra første innbetaling til siste innbetaling. Indeksen deles deretter på 2 iht. vedtektene.

Kr 240 719- x 71,9% = kr 413 900,- . Indeksreguleringen utgjør kr 173 181,- . Indeksen deles på 2 iht. vedtektene = kr 86 590,-  
+ andel omløpsmidler/disponibel kapital pr. 31.12.2023 = kr 57 466,- slitasje, elde utover normal slitasje pr. befaringsdagen 20% av opprinnelig innskudd = kr - 179 997,- (avrundet).

Beregnet overdragelsespris, jfr. vedtektene pkt. 2-4 Overdragelsespris = kr 1 752 000,-

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Dueveien 9 ,2016 FROGNER 60 m <sup>2</sup> 1987 1 sov	28-04-2024	3 000 000	<b>3 100 000</b>	291 980	3 391 980	<b>52 184</b>
2 Dueveien 3 ,2016 FROGNER 69 m <sup>2</sup> 2001 2 sov	13-06-2024	2 120 000	<b>2 120 000</b>	138 836	2 258 836	<b>30 943</b>
3 Dueveien 9 ,2016 FROGNER 66 m <sup>2</sup> 1987 3 sov	18-09-2023		<b>2 000 000</b>		2 000 000	<b>27 778</b>

### Om sammenlignbare salg

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

# Beregninger

## Årlige kostnader

Felles kostnader	Kr.	72 792
Vedlikeholdskostnader	Kr.	15 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>88 000</b>

## Teknisk verdi bygninger

### Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 050 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 700 000
<b>Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 350 000</b>

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 350 000</b>
------------------------------------	------------	------------------

## Teknisk verdi bygninger

<b>Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 350 000</b>
--	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

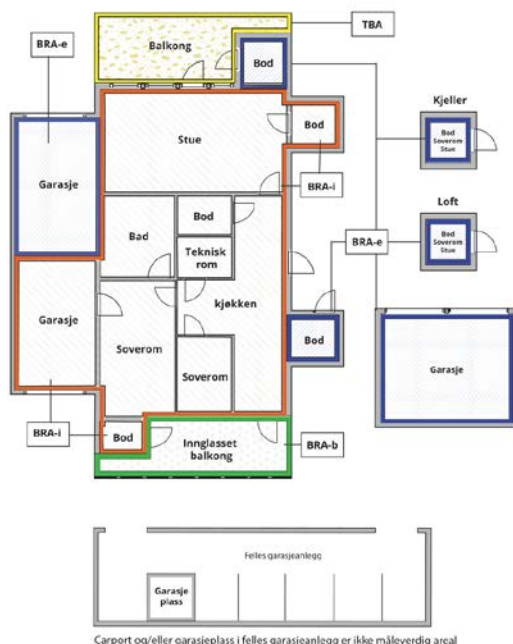
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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



# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. Etasje	60			60	
Felles kjeller		5		5	
<b>SUM</b>	<b>60</b>	<b>5</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>65</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Entré , Stue , Kjøkken , Bad , Soverom		
Felles kjeller		Bod	

### Kommentar

Innvendig romhøyde på opptil 2,40 meter i stue.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

#### Brannceller

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

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

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
<b>Boligbygg med flere boenheter</b>	60	0

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.1.2025	Aleksander Olsen	Takstingeniør
	Fullmektig	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	273	9		0	2400.9 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Dueveien 3

### Hjemmelshaver

Anne Marie Hexeberg

## Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0303/ELVERHØY BORETTSLAG	982335396	H0303	Bori	Hexeberg Anne Marie, Hexeberg Sverre Nikolai

## Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd
303	1 300 000

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

2-roms leilighet med livsløpsstandard, beliggende midt i Frogner sentrum som gir deg kort vei til det meste. Togstasjonen ligger ca. 400 meter fra leiligheten og har avganger til Lillestrøm og Oslo S med en reisetid på kun 12 og 25 minutter. Ellers har man matbutikk, apotek, legekontor, idrettshall, m.m. i gangavstand fra boligen. Leiligheten har en god planløsning som inneholder romslig entré med direkte adkomst til bad, en stor stue med åpen kjøkkenløsning, to gode soverom og bad. Leiligheten holder standard primært fra byggeår, og modernisering må påberegnes.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med asfalt, beplantning.

### Tinglyste/andre forhold

Ikke kjent.

## Skattetakst og formuesverdi

Formuesverdi	År	Kommentar
683 639	2023	Dato: 21.01.2025

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind	20855807			

### Kommentar

Felles bygningsforsikring. Opplysninger iht. forr.fører. Eier må tegne egen innboforsikring.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	15.01.2025		Gjennomgått		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRISISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel

rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller

# Tilstandsrapportens avgrensninger

estetiske status på et gitt tidspunkt.

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/WZ3834>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Kløfta	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1205250005	
<b>Selger 1 navn</b>	
Knut Hexeberg	
<b>Gateadresse</b>	
Dueveien 3	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
FROGNER	2016
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	Anne-Marie Hexeberg
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2011
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	14
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Gjensidige
Polise/avtalenr.	

Document reference: 1205250005

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: KH

1

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

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

1 stk parkeringsplass i kjeller

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

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Document reference: 1205250005



## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Knut Egil Hexeberg	732fe6bebf5b17cee33cc74a 24acebd6a4d4b385	15.01.2025 11:37:17 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1205250005

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

## Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

### Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

<b>Matrikkelenhet:</b>	Gårdsnr 273, Bruksnr 9	<b>Kommune:</b>	3205 Lillestrøm
<b>Adresse:</b>		<b>Grunnkrets:</b>	1606 Melvoll
Veiadresse:	Dueveien 1, gatenr 18016	<b>Valgkrets:</b>	14 Frogner
Oppdatert:	01.01.2024	<b>Kirkesogn:</b>	2061303 Frogner
		<b>Tettsted:</b>	597 Frogner
Veiadresse:	Dueveien 3, gatenr 18016		
Oppdatert:	01.01.2024		
Veiadresse:	Dueveien 5, gatenr 18016		
Oppdatert:	01.01.2024		

### Eiendomsopplysninger

#### Matrikkel:

<b>Type:</b>	Best. grunneiendom	<b>Tinglyst:</b>	Ja	<b>Reg.landbruksreg.:</b>	Nei
<b>Bruksnavn:</b>	Elverhøi	<b>Matrikkelført:</b>	Ja	<b>Antall teiger:</b>	1
<b>Etableringsdato:</b>	20.03.1923	<b>Har festegrunn:</b>	Nei	<b>Seksjonert:</b>	Ja
<b>Areal:</b>	2 400,9 kvm	<b>Skyld:</b>	0,12		
<b>Arealkilde:</b>	Beregnet Areal				
<b>Arealmerknad:</b>					

#### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

#### Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

#### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

#### Grunnforurensning:

Lokalitetsnr	Myndighet	Navn	Påvirkningsgrad
602	03 - Fylkesmann	Frogner fyllplass	X - Mistanke om påvirkning
Matrikkelført:	05.04.2017		
Oppdatert:	13.01.2025	<a href="http://grunnforurensning.miljodirektoratet.no/faktaark.html?lok_id=602">http://grunnforurensning.miljodirektoratet.no/faktaark.html?lok_id=602</a>	

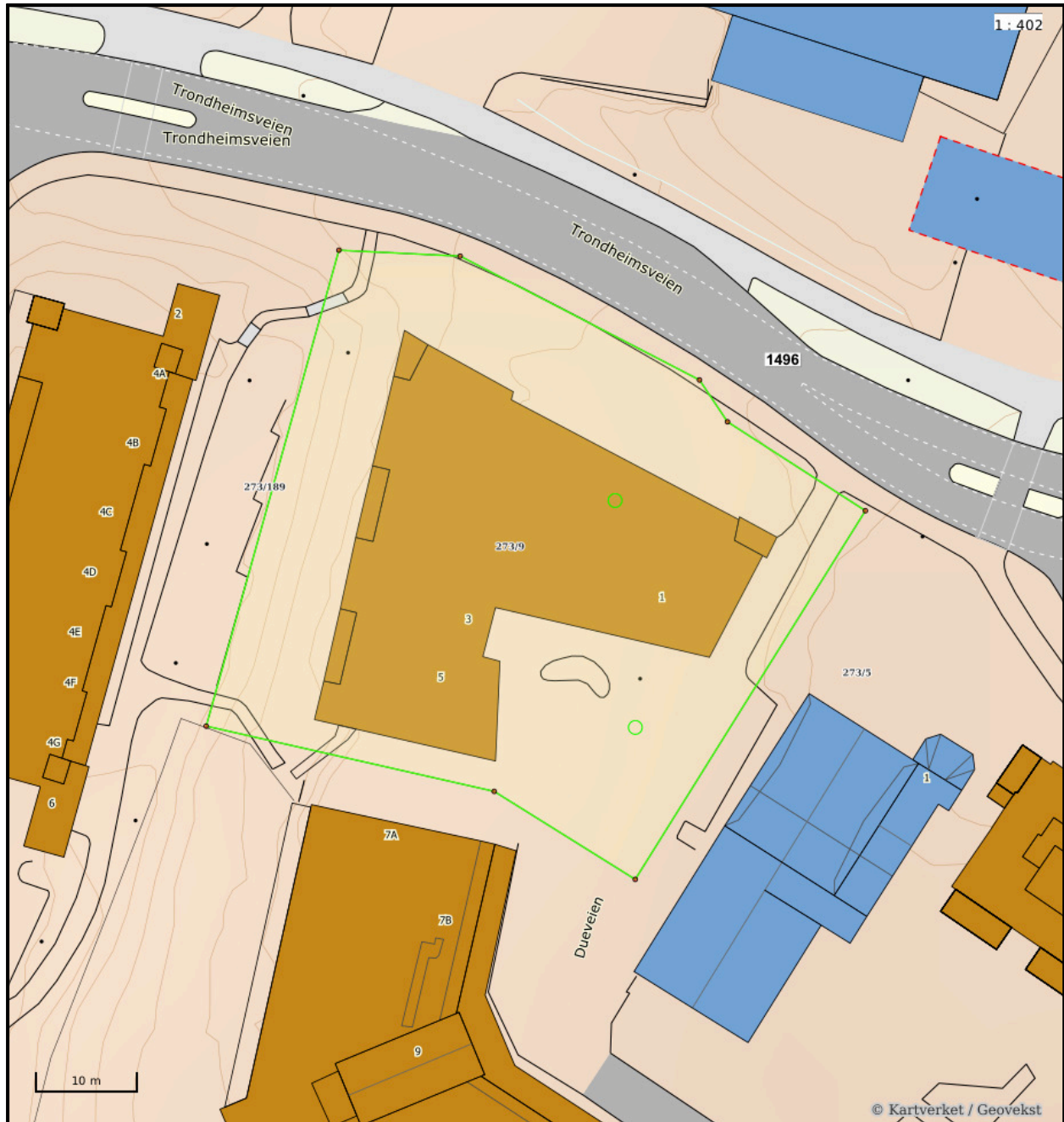
I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

#### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

<b>Forretninger:</b>					
<b>Type</b>	<b>Dato</b>		<b>Rolle</b>	<b>Matrikkel</b>	<b>Arealendring</b>
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3205/273/9	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3205/273/9/0/1	0,0
			Mottaker	3205/273/9/0/2	0,0
			Mottaker	3205/273/9/0/3	0,0
			Mottaker	3205/273/9/0/4	0,0
			Mottaker	3205/273/9/0/5	0,0
Reseksjonering	Forretning:	05.01.2023	Etablert/Endret	3205/273/9	0,0
	Matrikkelført:	05.01.2023	Etablert/Endret	3205/273/9/0/3	0,0
			Etablert/Endret	3205/273/9/0/5	0,0
Feilretting	Forretning:	01.11.2022	Etablert/Endret	3205/273/9	0,0
	Matrikkelført:	01.11.2022	Etablert/Endret	3205/273/9/0/1	0,0
			Etablert/Endret	3205/273/9/0/4	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3205/273/9	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3205/273/9/0/1	0,0
			Mottaker	3205/273/9/0/2	0,0
			Mottaker	3205/273/9/0/3	0,0
			Mottaker	3205/273/9/0/4	0,0
Reseksjonering	Forretning:	15.01.2019	Etablert/Endret	3205/273/9	0,0
	Matrikkelført:	15.01.2019	Etablert/Endret	3205/273/9/0/2	0,0
			Etablert/Endret	3205/273/9/0/3	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	08.09.2000	Avgiver	3205/273/9	-270,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3205/273/189	270,0
Seksjonering	Forretning:	18.08.2000	Avgiver	3205/273/9	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3205/273/9/0/1	0,0
Seksjonering	Forretning:	18.08.2000	Avgiver	3205/273/9	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3205/273/9/0/2	0,0
Seksjonering	Forretning:	18.08.2000	Avgiver	3205/273/9	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3205/273/9/0/4	0,0
Seksjonering	Forretning:	18.08.2000	Avgiver	3205/273/9	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3205/273/9/0/3	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	21.01.1986	Avgiver	3205/273/9	-3 287,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3205/273/148	3 287,0
Skylddeling	Forretning:	20.03.1923	Avgiver	3205/273/1	-2 676,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3205/273/9	2 676,0

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

- - Vannkant
- - Veikant
- - - - Fiktiv / Teigdeler
- - - - Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- △ Sefrak kulturminne  
se [ambita.com/sefrak](http://ambita.com/sefrak) for fargeforklaring

Tegnforklaring:

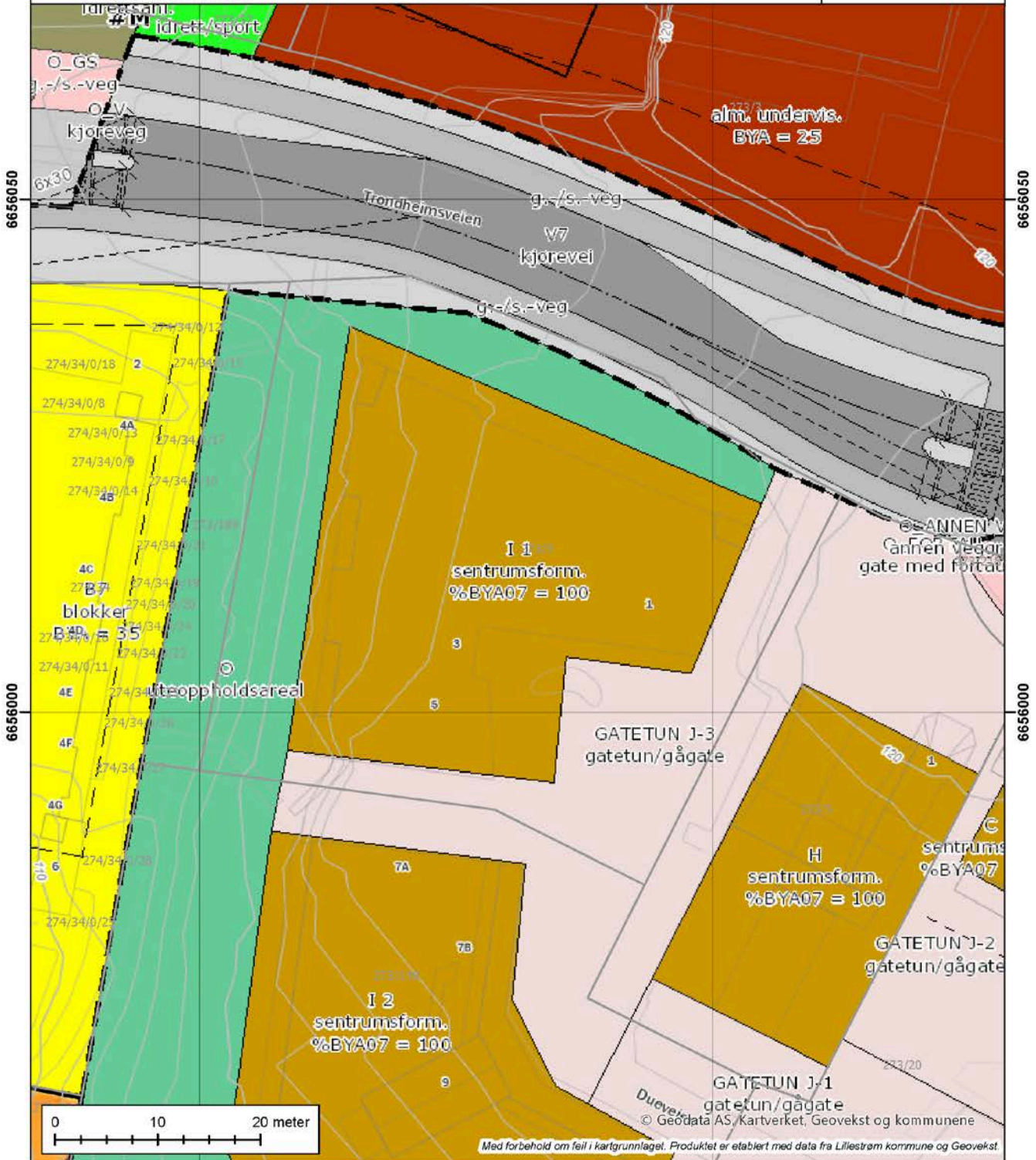
- |  |                                   |   |
|--|-----------------------------------|---|
| Blokkbebyggelse                                    | 2011 - Kjøreveg                   | 1214 - Bebyggelse som inngår i planen     |
| Allmennyttig undervisning (skole, universitet mv.) | 2012 - Gate med fortau            | 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet |
| Kjørevei   | 2014 - Gatetun                    | 1221 - Regulert senterlinje               |
| Annen veggrunn                                     | 2015 - Gang- sykkelveg            | 1222 - Frisiktlinje                       |
| Gang- / sykkelveg                                  | 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl. | 1226 - Regulert fotgjengerfelt            |
| Anlegg for idrett og sport                         | 2019 - Annen veggrunn, grøntareal | Formålsgrænse                             |
| 1130 - Sentrumsformål                              | 91 - Anlegg- og riggomr.          | Gjeldende plan                            |
| 1400 - Idrettsanlegg                               | 1211 - Byggegrense                |   |
| 1600 - Uteoppholdsareal                            |                                   |   |



Kartprojeksjon:  
UTM Sone 32 N  
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500  
Papirstørrelse: A4  
Produsert: 14.01.2025

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

**BORI BBL**

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

Generert 14.01.25  
Vår ref.: 458 / 303

## Boligopplysninger

<b>Andel</b>	303	<b>Bolignr</b>	H0303
<b>Boligselskap</b>	458 ELVERHØY BORETTSLAG	<b>Etasje</b>	3.etg
<b>Adresse</b>	Dueveien 3, 2016 FROGNER	<b>Oppr.ant.rom</b>	2
<b>Eier(e)</b>	Anne Marie Hexeberg	<b>Bygningstype</b>	Lavblokk

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

## Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. Selskapet er medlem av sikringsordningen. Restanse pr 14.01.25: kr 6 066,00 (med forbehold om feil)

<b>Fakturalinje</b>	<b>2025-01</b>	<b>2025-02</b>	<b>2025-03</b>	<b>2025-04</b>	<b>2025-05</b>	<b>2025-06</b>
Felleskostnader 1	4 249	4 249	4 249	4 249	4 249	4 249
Stipulerte avdrag	1 246	1 246	1 246	1 246	1 246	1 246
Stipulerte rentekostnader	571	571	571	571	571	571
<b>Total</b>	<b>6 066</b>	<b>6 066</b>	<b>6 066</b>	<b>6 066</b>	<b>6 066</b>	<b>6 066</b>

## Andel fellesgjeld for Andel

<b>Bank</b>	<b>Term</b>	<b>Tot Restgjeld</b>	<b>Andel saldo</b>	<b>Løpetid</b>
Kommunalbanken AS 6,50% Annuitetslån, Info pr 31.12.24	2	2 203 552	106 296	31.12.06 - 30.12.30

## Selskapets totale gjeld

<b>Bank</b>	<b>Term</b>	<b>Restgjeld</b>	<b>Løpetid</b>
Kommunalbanken AS - 6,50% Annuitetslån, Info pr 31.12.24	2	2 203 552	31.12.06 - 30.12.30

## Selskap og eiendom

<b>Selskap</b>	458 ELVERHØY BORETTSLAG (orgnr. 982335396)
<b>Antall enheter</b>	23
<b>Styrets e-post</b>	elverhoyborettslag@borimail.no
<b>Styreleder</b>	Bjørn Kvisler (95469170)
<b>Forsikring</b>	Fremtind Forsikring AS (Polise 20855807)
<b>Festet tomt</b>	Nei
<b>Gnr/Bnr</b>	273/9
<b>Dyrehold</b>	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer

informasjon.

**Forkjøpsrett** BORI Forkjøpsrett (Forkjøpsrett med ansiennitet som medlem i BORI.)

## Skattemelding 2023

<b>Gjeld</b>	kr 120 171,00	<b>Andre inntekter</b>	kr 74,00
<b>Formue</b>	kr 57 466,00	<b>Utgifter</b>	kr 9 413,00

## Merknader

Bare personer som pga alder, funksjonshemming, funksjonsnedsettelse eller sykdom som har behov for omsorgsbolig, kan være andelseier.

Lillestrøm kommune har tildelingsplikt og rett til leilighetene. Innskuddet indeksreguleres. Se vedtekter for beregning av overdragelses-sum. Boettslaget har garasjeplasser til utleie for beboere.

Opprinnelig fellesgjeld var 347 015,-.



# Elverhøy Borettslag

## STYRETS ÅRSBERETNING 2023

### 1. TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Leder:	Bjørn Kvisler	1462 Fjellhamar	Valgt for 1 år i 2023
Styremedl:	Svein Erik Alte	1470 Lørenskog	Valgt for 1 år i 2023
	Reidun Johansen	2016 Frogner	Valgt for 1 år i 2023
Varamedl:	Ruth Gunby	2016 Frogner	Valgt for 1 år i 2023

Delegat til BORI BBL's generalforsamling  
Bjørn Kvisler

### 2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

### 3. GENERELLE OPPLYSNINGER

A Elverhøy Borettslag ble stiftet 02/08/2000 og har organisasjonsnummer 982 335 396.

Postadresse:

Postboks 323, 2001 Lillestrøm

Fakturaadresse:

Borettslaget kan motta EHF. EHF-adressen er borettslagets org.nummer. Ved eventuell faktura i pdf-format sendes denne på e-post til Elverhøy Borettslag 982335396@bori.no

Borettslaget består av 20 andelsboliger, fordelt på 1 bygning med adresse Dueveien 3, 2016 Frogner.

Eiendommen har gnr 273, bnr 9 i Lillestrøm kommune.

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

C Styret består av 1 kvinne og 2 menn. Styrets leder er mann. Borettslaget følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser i borettslaget.

- D HMS / Ansatte / arbeidsmiljø  
Borettslaget har ingen ansatte. Det er et intern-kontrollsystem for borettslaget og en egen HMS-perm for oppfølging og dokumentasjon av tiltak i borettslaget. Det gjennomføres inspeksjon i bygningen.
- E Ytre miljø  
Borettslagets virksomhet forurensrer ikke det ytre miljø i nevneverdig grad.

#### 4. STYRETS ARBEID

Etter forrige generalforsamling har styret avholdt 5 møter i 2023 og 1 møte i 2024 og behandlet en rekke saker, så som:

- Behandlet regnskapsrapporter og overvåket økonomien i 2023.
- Styret har utarbeidet og vedtatt budsjett for 2024
- Styret har behandlet søknader om framleie og godkjent nye leietakere.
- Styret har behandlet og godkjent nye andelseiere.
- Styret har administrert utleie av borettslagets 15 garasje plasser.
- Styret har fulgt opp leveransene for kjøp av ulike driftsoppgaver.
- Styret har arbeidet med en rekke mindre driftsmessige og vedlikeholds-saker gjennom året.
- Styret har utarbeidet og distribuert 9 informasjonsskriv til beboere 2023.
- Styret har fulgt opp HMS-arbeidet med hovedvekt på brannsikring.
- Styret har anskaffet nytt elektronisk lås/brikkesystem for sikring og adgang til borettslaget.
- Styret har gjennomført renovering av inngangspartiets overbygning.
- Borettslaget har nedlagt betydelig arbeid i forbindelse med etablering av driften av Sameiet Dueveien 1- 5.

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

#### 5. REGNSKAPET FOR 2023

Regnskapet for 2023 viser et driftsresultat på kr 180 874,- og et årsresultat på kr -10 740,-.

Disponible midler, d.v.s. likviditet til disposisjon etter avdrag/låneopptak, utgjorde pr 31.12.2023 kr 1 198 574,-.

Styret foreslår at årsresultatet dekkes av opptjent egenkapital.

##### Kommentar til regnskapet:

Når det gjelder inntektssiden viser posten *Garasje* ca. kr 16 000,- lavere enn forventet. Årsaken er at flere beboere avsluttet sine leieforhold.

På grunn av årevis økning i *Kommunale avgifter* viser denne posten et merforbruk på ca. kr 45 000,-.

Posten *Energi/fyring* viser en innsparing i forhold til budsjettet på grunn av myndighetenes tilskuddsordning.

Siste års mange renteøkninger har medført kr 55 000,- i økte rentekostnader.

For å sikre og trygge adgangen til borettslagets lokaler er lås og nøkkelsystemet fornyet. Dette medførte ekstra kostnader på netto ca. kr 90 000,-.

Etablering og drift av seksjonssameiet har medført økte kostnader for borettslaget på postene tilsyn/driftstjenester og forretningsførsel.

Det er gjennomført vedlikehold i henhold som etter styrets oppfatning, er tilstrekkelig til å ivareta bygningens tilstand og verdi. Det er ikke foretatt avsetninger til fremtidig vedlikeholdsansvar. Eventuelt større tiltak forventes finansiert ved låneopptak.

For øvrig vises til de enkelte tallene i resultatet og balansen og de regnskapsoversikter som fremkommer under noter til regnskapet.

Årsregnskapet gir en rettvise oversikt over lagets økonomiske stilling pr 31.12.2023 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk. Det har ikke intrådt vesentlige forhold av økonomiske eller av annen karakter fra 31.12.2023 og frem til styrets årsberetning er avgitt.

## **6. KOSTNADSUTVIKLING / BUDSJETT FOR 2024**

### *Felleskostnader:*

Budsjettet for 2024 er basert på 10 % økning av felleskostnadene.

### *Drift og vedlikehold:*

Det er avsatt kr 50 000,- til generelt vedlikehold som tar sikte på å dekke kostnadsartene, bygning , VVS, elektro, m.fl.

Kostnader til obligatorisk vedlikehold av heis, brannsikring er budsjettet med henholdsvis kr 35 000 og kr 30 000,-.

Renhold av fellesarealer er budsjettet til kr 78 000,-.

Borettslagets andel av seksjonssameiets avtaler med ulike leverandører for fellesoppgaver, så som bygningsforsikring, brannsikring, gressklipping, snømåking, kommunale avgifter og tilsyn utvendig anlegg er budsjettet til kr 417 000,-

### *Finanskostnader:*

Borettslagets lån i Kommunalbanken er til flytende rente og er budsjettet med kr 181 000,- og kr 291 000,- til avdrag. Renten er basert på 6,65% p.a.

For øvrig vises til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av de planer som foreligger for 2024 og de endringer som ellers er omtalt i årsberetningen.

Frogner, 31.12.2023 / 18.03.2024

Godkjent av styret

## **INFORMASJON OM ELVERHØY BORETTSLAG**

Elverhøy Borettslag ble stiftet 02/08/2000 og borettslaget er tilknyttet BORI BBL. Borettslaget er boligseksjon i Sameiet Dueveien 1-5 som i tillegg består av 3 næringsseksjoner.

### **Vedtekter/regler**

Borettslaget har egne vedtekter og trivselsregler (husordensregler).

### **Helse, miljø og sikkerhet (HMS)**

Borettslaget er underlagt internkontrollforskriften av 6.12.96. Forskriften pålegger borettslaget å planlegge, gjennomføre og dokumentere alle nødvendige tiltak i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet å gjøre i borettslaget.

Den enkelte beboer har plikt til å foreta egenkontroll på elektrisk anlegg og brannvarslings-/brannslukkingsutstyr i boligen og til å varsle styret dersom det oppdages potensielt farlige forhold utenfor boligen.

Styret ivaretar den øvrige internkontrollen, herunder brannvern, elektrisk fellesanlegg og tekniske anlegg.

### **Tilsyn/Vaktmestertjeneste**

Borettslaget har avtale med Dag Økern om ukentlig tilsyn av borettslagets bruksarealer dvs. inngangsparti og 2 og 3 etasje.

Sameiet Dueveien 1-5 har avtale med Dag Økern om utvendig tilsyn, gressklipping og tilsyn garasje og næringsseksjonenes ventilasjonsrom.

Ansvar for snøbrøyting, strøing og feiing ivaretas ved en fellesavtale inngått av Frogner Næringsutvikling AS med leverandør Dag Økern.

Dette er en fellesavtale for hele området hvor Sameiet Dueveien 1-5 inngår med en andel.

### **Renhold**

Renholdstjenestene leveres av INSIDER Facility Service As.

### **Parkering**

Borettslaget har 20 boliger og 15 garasjeplasser i garasjekjeller. Plassene eies av borettslaget som leier disse ut, primært til andelseiere og andre med tilknytning til bygningene i området.

### **Elektroniske brikker/Nøkler**

Bestilling av elektroniske brikker til hovedinngangsdør og nøkler til bodrommet fås ved henvendelse til styreleder. Brikker og nøkler betales av den enkelte.

### **Bruksoverlating (utleie mm)**

Bruksoverlating må søkes til styret Søknadsskjema kan lastes fra [www.bori.no](http://www.bori.no) eller fås ved henvendelse til BORI. Søknader behandles av borettslagets styre. Eier må sørge for at styre og forretningsfører har oppdatert kontaktinformasjon på både eier og beboer.

### Brannsikringsutstyr

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

### Kabel-TV

Tjenesten(e) leveres av TELIA. Chat med Telia hverdager mellom kl. 08–19 og lørdag 09–16. Telefon til kundeservice: 924 05 050. Chat med Otelia, Telias chattende robot, døgnet rundt. Se <https://www.telia.no/kundeservice/kontakt-oss/> for mer informasjon.

Kabel-tv-dekoder eller annet ordinært utstyr skal stå igjen i boligen ved flytting.

### Energimerking

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

### Vedlikeholdshistorikk

Type vedlikehold	Årstall
Skiftet hovedinngangsdør	2008
Oppdatert mottaket for TV-signaler fra Get.	2011
Foretatt vask av vegger i fellesarealer	2011
Maling av bygningens vinduer	2011
Maling av korridorer og trappeoppgang	2014
Nedskuring og boning av fellesarealer	2014
Oppmaling av p-plasser ute og i garasjen	2014
Etablert ny strømkabel til utelysene (mastene)	2015
Fornytt brannvarslingsanlegget i hele bygget	2015
Etablert nytt callingsystem	2015
Reparert/skiftet tak over balkongene	2017
Skurt og bonet gulv i fellesområdene.	2018
Reparert lekkasje i 1 etg. /garasjekjeller	2018
Reparert avløpsrør mellom 2 og 3 etg.(rørforskyvning)	2020
Etablert ny dørautomatikk i hoveddør	2020
Fornyelse av brannslukningsapparatene i garasjekjeller	2020
Fornyelse av belysning /armaturer i garasjen	2021
Overgang til nummersender til brannsystemet (fasttelefon utgår)	2022
Eablering av hyller i 2 og 3 etg. til bruk for beboerne	2022
Renovert overbygg inngangspartiet	2023
Fornytt lås og nøkkelsystem for hele bygget ved bruk av elektroniske brikker for borettslaget.	2023
Etablert plasser og ladekontakter for elektriske rullestoler i garasje	2023

## **Forsikringer**

Borettslaget er forsikret mot tap ved manglende innbetaling av felleskostnader i skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

### *Bygninger:*

Borettslagets eiendommer, bygninger m. m er forsikret i Fremtind Forsikring AS, polise nr. 20855807.

Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningen, så sant skaden er plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold er ikke en forsikrings sak. «Heldekning for boligsammenslutning» dekker følgeskade av utett våtrom, men selve våtrommet er eiers vedlikeholdsansvar. Egenandel er for tiden kr 10.000,-.

Forsikringen dekker ikke innbo og løsøre. Den enkelte andelseier bør selv tegne en innboforsikring.

Forsikringsskader meldes umiddelbart til styrets leder, som melder og sender inn skademelding til forsikringsselskapet. Ved akutt skade kan Fremtind Forsikring AS vakttelefon 915 02300 kontaktes.

Forsikringen dekker også bekjempelse av mus og rotter i bygning etter påvist aktivitet. Styret blir kontaktet dersom det har oppstått skader på bygningen. Skadedyrsdekningen ivaretas av Avarn Security, men alle skader meldes inn til Fremtind på vanlig måte gjennom skjema på BORI sine hjemmesider. Tlf. 915 02580 (vakttelefon) eller 333 10 000.

## **Forkjøpsrett**

Andelseierne i borettslaget har forkjøpsrett og dernest de som er utpekt av Lillestrøm kommune. Utover dette har de øvrige andelseierne i boligbyggelaget, utpekt av styret i boligbyggelaget forkjøpsrett. Ansienniteten regnes fra den dagen BORI BBL har mottatt innbetaling på medlemskapet.

## Resultatregnskap 2023

Elverhøy Borettslag  
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Inntekter</b>					
Felleskostnader	1	1 286 357	1 225 851	1 308 000	1 424 000
Annen driftsinntekt		0	-112 971	0	0
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>1 286 357</b>	<b>1 112 880</b>	<b>1 308 000</b>	<b>1 424 000</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønnskostnad	2	96 985	91 280	80 000	103 000
Konsulenttjenester	3	83 363	64 214	68 000	84 000
Kontingenter	4	7 000	8 161	9 000	9 000
Rep og vedlikehold	5	178 166	94 164	202 000	131 999
Forsikringer		53 383	54 821	60 000	60 999
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	6	249 765	185 763	204 000	232 000
Energi og fyring		59 662	88 890	75 000	60 000
Kabel-TV og telefoni		95 654	79 675	85 000	100 000
Driftskostnader	7	171 584	98 296	154 000	206 000
Andre driftskostnader	8	109 921	25 990	110 000	37 000
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 105 483</b>	<b>791 254</b>	<b>1 047 000</b>	<b>1 023 998</b>
<b>Driftsresultat før finansposter</b>		<b>180 874</b>	<b>321 626</b>	<b>261 000</b>	<b>400 002</b>
<b>Finansielle poster</b>					
Finansinntekt		3 743	283	1 000	999
Finanskostnad		195 357	110 207	140 000	161 000
<b>Sum finansposter</b>		<b>-191 614</b>	<b>-109 923</b>	<b>-139 000</b>	<b>-160 001</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-10 740</b>	<b>211 703</b>	<b>122 000</b>	<b>240 001</b>
Overført til annen egenkapital	11	-10 740	211 703	0	0
<b>Sum disponering</b>		<b>-10 740</b>	<b>211 703</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## **HUSORDENSREGLER**

- § 1 Andelseierne plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene, og er også ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av leietakere og andre som gis adgang til leiligheten og fellesarealer. Andelseieren må bruke sin leilighet og adgang til fellesarealer på en slik måte at andre ikke sjeneres. Dog ikke slik at alminnelig akseptert opptreden og livsform må endres. Husorden skal sikre brukerne orden og trivsel.
- § 2 Det skal være ro i leilighetene fra 2300 - 0700 på virkedager. Det er ikke tillatt å banke og bore etter kl 2100 på hverdager, på lørdag etter kl. 1800. På søndager og helligdager er det ikke tillatt med støyende bygningsmessige arbeider. Ved større selskaper med fare for støy, skal det settes opp/sendes ut nabovarsel i god tid på forhånd.
- Eventuelle klager på sjenerende støy må rettes til vedkommende beboer eller leietaker, hvis ikke dette er mulig skal klager rettes **skriftlig** til styret.
- § 3 Alle henvendelser, forslag og klager til styret **skal skje skriftlig**.
- § 4 Alt utstyr for montering på fasade, for eksempel flaggstang, ekstra belysning, markiser, antenner, skilt etc. kan bare settes opp med godkjenning fra styret.
- § 5 All parkering skal skje i garasje eller på parkeringsplass. Alle veiene på området blir benyttet som gangareal, slik at ferdsel med bil må ta hensyn til dette.
- § 6 Balkonger og vinduer skal ikke brukes til risting av tepper eller sengetøy. Tøy skal ikke henge på balkongen på søndager og helligdager.



## Elverhøy Borettslag

§ 7 Avfall skal sorteres i hht. krav fra kommunen og pakkes inn og legges i de respektive containere i søppelbodene.

**Brannfarlig avfall må ikke kastes i søppelcontainere.**

§ 8 Dyrehold skal godkjennes av styret.

Dyrehold skal ikke være til sjenanse for andre beboere eller leietakere i borettslaget.

Hunder skal føres i bånd.

Katter skal merkes med Halsbånd med navn og adresse til eier av katten.

Eier av hund, katt e.l. forplikter seg til å fjerne evt. ekskrementer **omgående.**

Klager på dyrehold skal rettes til dyreeier, eller sendes skriftlig til styret.

§9. Framleie

Søknad om framleie sendes Borettslaget og skal deretter godkjennes av styret før framleietakeren flytter inn. Ved ulovlig framleie vil styret kunne effektivt utkastelse ved namsmannens hjelp.

Andelseier har ansvar overfor borettslaget for eventuelle skader/ulempesom påføres av framleietakeren. Framleietakeren skal overholde ordensreglene. Framleietakeren forplikter seg til å overta andelseiers ansvar innenfor fellesskapet, men det påpekes at andelseieren har det endelige ansvaret i framleieperioden.

§10. Generelt

Ordensreglene kan bare endres av generalforsamlingen med alminnelig flertall.

Disse ordensreglene er en del av husleiekontrakten og mislighold av disse kan føre til oppsigelse av leieforhold.

Beboerne plikter å gjøre seg kjent med innholdet av disse reglene.

# Vedtekter

for

## Elverhøy borettslag

*Org nr. 982 335 396 tilknyttet BORI BBL, vedtatt på konstituerende generalforsamling den 2. august 2000, endret den 15/03 2005, 27. mars 2008, 14.04.2015, 18.04.2018, sist endret 28.04.2020.*

### **1. Innledende bestemmelser**

#### ***1-1 Formål***

Elverhøy 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 Lillestrøm kommune og har forretningskontor i Lillestrøm 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 – ett hundre kroner.

(2) bare personer som er andelseiere i boligbyggelaget kan være andelseiere i borettslaget,

I 20 år regnet fra det tidspunkt oppstartstilskuddet blir utbetalt fra Husbanken kan bare personer som på grunn av alder, funksjonshemming, funksjonsnedsettelse eller sykdom har behov for omsorgsbolig, være andelseier.

Lillestrøm kommune har rett og plikt til å utpeke beboere og tildele andeler i borettslaget. Lillestrøm kommune har denne retten i minimum 20 år regnet fra det tidspunkt oppstartstilskuddet blir utbetalt fra Husbanken

Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel

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

(3) 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.

(4) Likevel kan Lillestrøm kommune eie inntil 30 % av andelene

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

### ***2-2 Sameie i andel***

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

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

### ***2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier***

Lillestrøm kommune utpeker andelseier i tråd med pkt 2. Ved salg av leiligheter skal andelseier overdra sin andel til den person/ personer som Lillestrøm kommune utpeker og som fyller de vilkår som vedtektene fastsetter.

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

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

(3) 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.

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

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

### ***2-4 Overdragelsespris***

Ved omsetning av andeler i borettslaget gjelder særlige bestemmelser. Andelen kan maksimalt selges for beregnet overdragelsespris, fremkommet slik:

- Boligens oppriinnelige innskudd pluss andel nedbetalt fellesgjeld legges til grunn.

- Opprinnelig innskudd justeres med 100 % av endringer i Statistisk Sentralbyrås Konsumprisindeks (KPI). Opprinnelig innskudd justeres med Konsumprisindeksen (KPI) med basis pr. 30.06. det året borettslaget var ferdigstilt.
- Nedbetalt andel fellesgjeld justeres etter Konsumprisindeksen fra første innbetaling til siste innbetaling. Deretter deles den beregnede indeks på 2 for å finne middeltidspunktet av indeksen for perioden.
- Ved full innfrielse av andel fellesgjeld ved overtakelse eller senere, reguleres nedbetalt andel av gjelden etter Konsumprisindeksen 100 % fra dato for innbetalingen til sist kjente indeks på takseringstidspunktet.
- Ved innbetaling av variable avdrag i størrelse og tid må det enkelte avdrag beregnes hver for seg etter ovenstående modell.
- Det gjøres fradrag for vesentlig slitasje, elde og utidsmessighet samt tillegg for vesentlige påkostninger som hever boligens standard. Med vesentlig slitasje menes slitasje ut over normal, påregnelig bruksslitasje. Med vesentlige påkostninger menes påkostninger ut over normalt vedlikehold og mindre investeringer. Takstmannens vurdering sees i forhold til at boligene generelt er underlagt spesielle prisbestemmelser og ikke følger markedsprisutviklingen.
- Andel felles aktiva/omløpsmidler ved siste likning tillegges i beregningen.
- Det skal fremgå av prisfastsettelsen hva beregnet andel fellesgjeld er på takseringstidspunktet.
- Likningsverdien ved siste likning skal medtas i rapporten.
- Utarbeidelse av takst for overdragelsespris, herunder vurdering av vesentlig verdihevning og vesentlig verdireduksjon skal foretas av uhildet takstmann. Vedkommende skal ha ansvarsforsikring.
- Så snart prisfastsettelsen foreligger, er selger ansvarlig for å oversende kopi av taksten til Lillestrøm kommune, som tildelingsmyndighet samt borettslagets styre ved styreleder.

### **3. Forkjøpsrett**

#### ***3-1 Hovedregel for forkjøpsrett***

- (1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de som er utpekt av Lillestrøm kommune forkjøpsrett. Utover dette har de øvrige andelseierne i boligbyggelaget, utpekt av styret i boligbyggelaget forkjøpsrett.
- (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.
- (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.

#### ***3-3 Nærmere om forkjøpsretten***

- (1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.
- (2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.
- (3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.
- (4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

## **4. Borett 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. Det er tillatt å holde hund og/eller katt på betingelse av at det inngås skriftlig kontrakt med borettslaget.

### ***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 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 brukers 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 slik 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 oppsteking 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 veranda, balkonger ol.

(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 unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.
- (5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

## **6. Pålegg om salg og fravikelse**

### ***6-1 Mislighold***

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

### ***6-2 Pålegg om salg***

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

### ***6-3 Fravikelse***

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for 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 besluttes gjennomført.

## **8. Styret og dets vedtak**

### ***8-1 Styret***

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

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

(3) Lillestrøm kommune og Boligbyggelaget Romerike har hver rett til å oppnevne ett styremedlem med varamedlem. Ellers velges styret av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

### ***8-2 Styrets oppgaver***

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

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

(3) 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, taushetsplikt og mindretallsvern**

#### ***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 besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

### ***11-2 Forholdet til borettslovene***

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6.6.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-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. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	<b>Kr 7 900</b>
Selveierleilighet/rekkehus:	<b>Kr 10 900</b>
Ene-/tomannsbolig, tomt:	<b>Kr 15 900</b>

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUS

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



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. 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 4 900/5 100/5 800 i kostnads godtgjørelse, 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](http://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

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

# HELP Renteforsikring

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

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

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


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



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

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





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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

**Adresse:** Dueveien 3  
2016 FROGNER

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Solveig Granlund

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 951 51 983  
**E-post:** solveig.granlund@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 viderefordlet til selger.*

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre