

# Frognerveien 15

FROGNER

notar



Prisantydning Kr. 3 650 000,- Boligtype Andelsleilighet BRA-i/BRA Total 67/70 kvm  
Megler Kateryna Sigurjonsson Tlf 985 47 854

NOTAR.NO

notar



# Frognerveien 15

**Lys og moderne 3-roms med herlig markterrasse på 33m<sup>2</sup>. Bad fra 2023. Parkeringsplass. TV/internett ink.**

Adresse	Frognerveien 15 2016 FROGNER
Prisantydning	Kr 3 650 000,-
Fellesgjeld	Kr 339 092,-
Omkostninger	Kr 9 496,-
Totalpris	Kr 3 998 588,-
Fellesutgifter	Kr 6 096,-
BRA-i/BRA Total	67/70 m <sup>2</sup>
Eierform	Andel
Boligtype	Andelsleilighet
Byggeår	1990
Soverom	2
Etasje	1

Kateryna Sigurjonsson v/Notar har gleden av å presentere Frognerveien 15 – en romslig og familievennlig leilighet med flott og usjenert beliggenhet. Leiligheten holder gjennomgående god standard med et lekkert totalrenovert bad fra 2023, samt et lyst og moderne kjøkken fra 2014 i hvit høyglans. Her får du luftig og behagelig romfølelse, gjennomtenkt planløsning og rikelig med naturlig lys.

- Gjennomgående 3-roms med luftig planløsning
- Store vindusflater sørger for rikelig med lyinnslipp
- Markterrasse på hele 33m<sup>2</sup>
- Lekkert totalrenovert bad fra 2023
- Utendørs parkeringsplass
- Bod tilkn. markterrasse på 3m<sup>2</sup>
- Kort avstand til bhg, skole, offentlig kommunikasjon, butikker og turområder
- Ingen dok.avgift

Velkommen til visning!

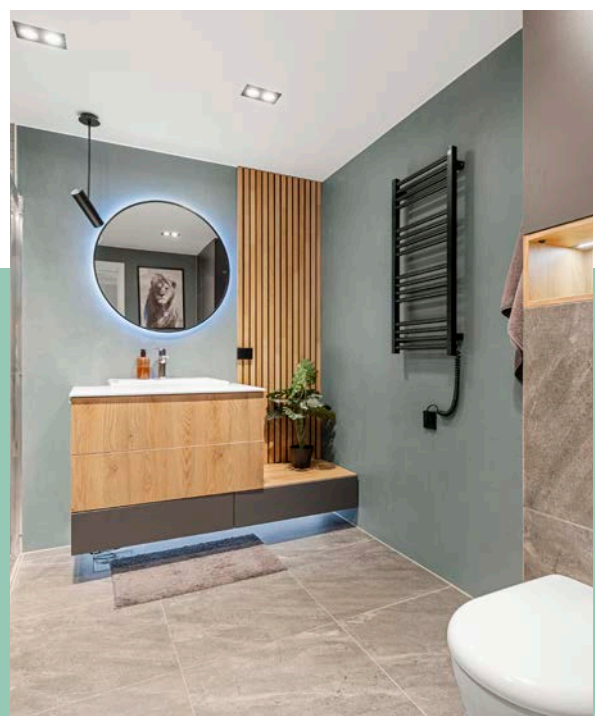
## Notar Oslo sentrum

Waldemar Thranes gate 72  
0175 OSLO



### Kateryna Sigurjonsson

Salgsleder - Partner - Eiendomsmegler MNEF  
985 47 854 / kateryna@notar.no



# Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	17
Nøkkelinformasjon	18
Plantegning	34
Vedlegg	36
Budgivning	124

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

#### Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet.

#### Live budgivning:

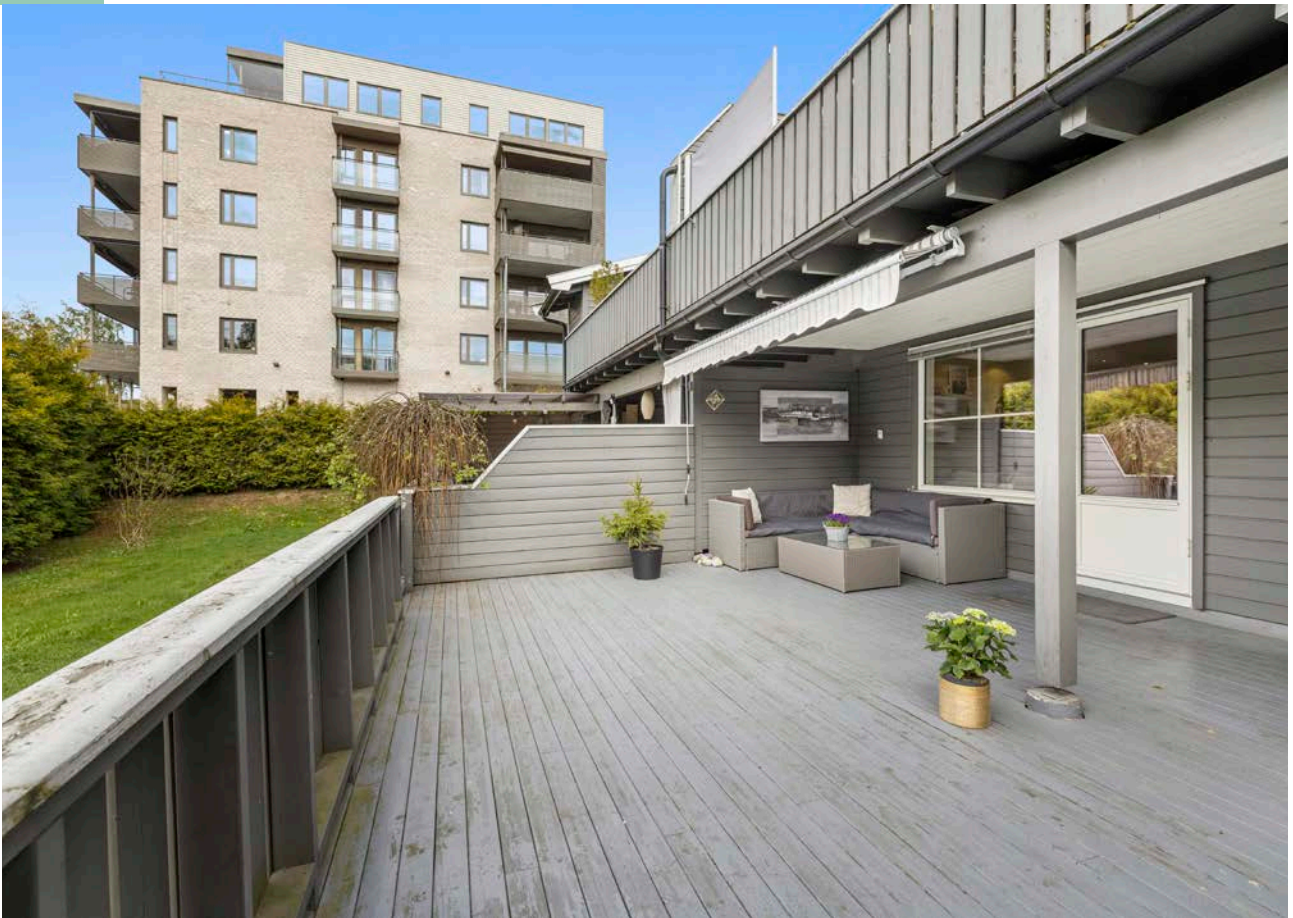
Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

”

**Godt gjort er bedre enn godt sagt”**

**Salgs-  
garanti**

Ingen salg  
Ingen regning













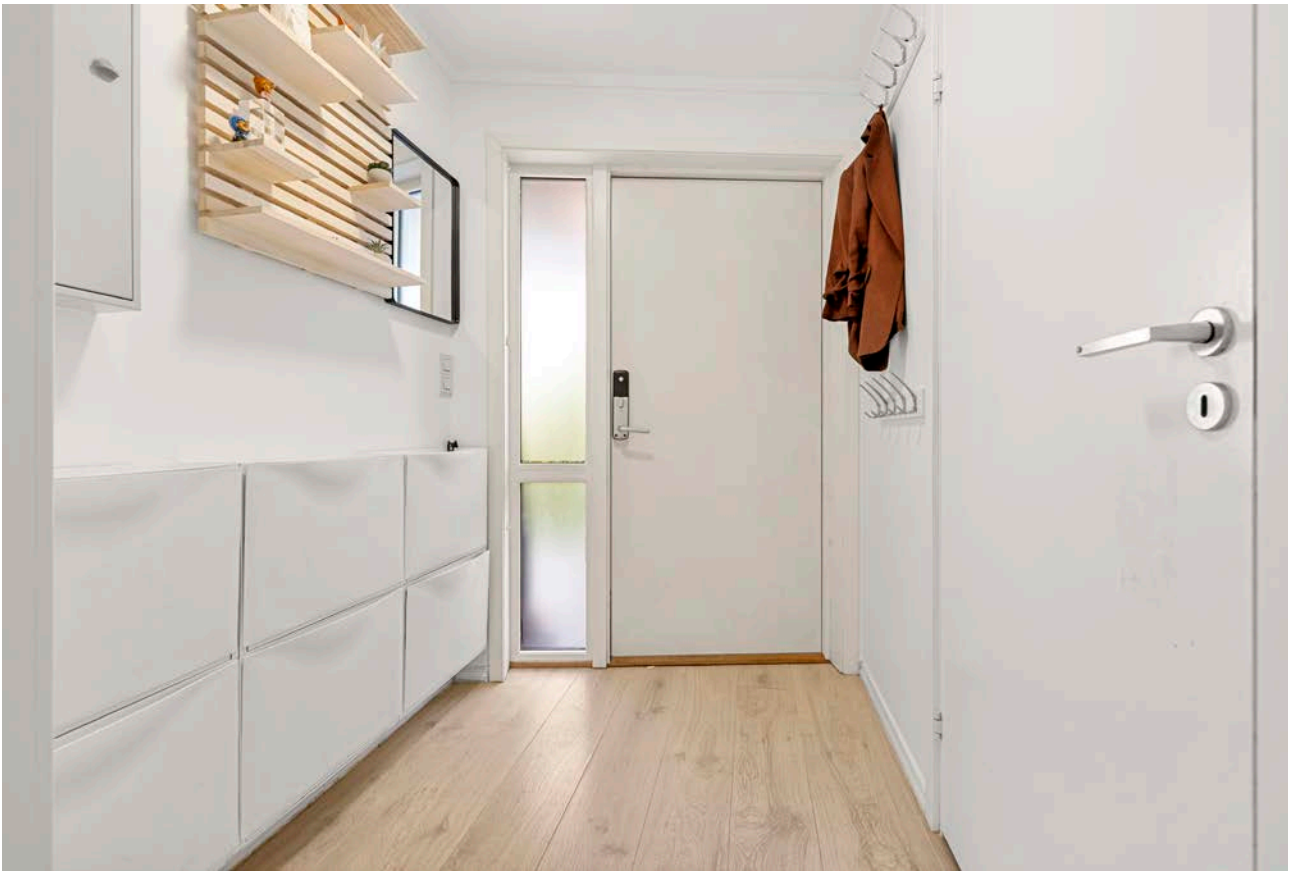












# Ditt nye nabolag

## BELIGGENHET

Frognerveien 15 har en sentral og attraktiv beliggenhet i hjertet av Frogner, med nærhet til et bredt utvalg av fasiliteter og aktiviteter for hele familien. I området finner du blant annet Frogner skole og kultursenter, som fungerer som et viktig samlingspunkt i nærmiljøet og bidrar til et godt oppvekstmiljø.

Fra boligen er det kort vei til togstasjon, bussforbindelser, dagligvarebutikk, treningssenter, barnehager og skoler. Området byr også på gode fritidstilbud med blant annet fotballbane, svømmehall, skatepark, lekeplasser, idrettshall, klatre- og buldrevegg, samt crossfit-fasiliteter.

Daglige innkjøp kan enkelt gjøres på Kiwi Frogner, som ligger like i nærheten. I Frogner sentrum finner du også servicetilbud som legekontor, tannlege, apotek, frisør, bibliotek og posttjenester.

For et større utvalg av shopping og servicetilbud ligger Romerikssenteret på Kløfta kun en kort kjøretur unna. Det er også enkel tilgang til både Skedsmo Senter, Strømmen Storsenter og Jessheim Storsenter. I tillegg byr Lillestrøm på et rikt utvalg av butikker, restauranter, kaféer, kino og hyggelige bymiljøer.

Området har svært gode kollektivforbindelser med både buss og tog i kort gangavstand. Fra Frogner stasjon er det hyppige avganger mot blant annet Oslo, Lillestrøm og Gardermoen. Reisetiden er ca. 25 minutter til Oslo S, rundt 12 minutter til Lillestrøm og ca. 30 minutter til Gardermoen. Det er også enkel tilgang til E6, som gir gode pendlermuligheter både nord og sør.

## ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



# Nøkkelinformasjon

## EIENDOMMEN

### ADRESSE

Frognerveien 15, 2016 FROGNER

### OPPDRAGSNUMMER

17-0045/26

### SELGER

Marta Melnykevych-Chorna  
Artem Chornyj

### MATRIKSEL

Gårdsnummer 273, bruksnummer 48, , ideell andel 1/1.  
andelsnr. 10 i Holslett Borettslag A/I v/styreleder Camilla Gimse Petersen med orgnr.: 946028436 i Lillestrøm kommune.

### EIEFORM

Andel

### BOLIGTYPE

Andelsleilighet

### ENERGIKLASSE

E

### INFO ENERGIKLASSE

Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

### STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk. Selger opplyser om et forbruk på 10 861 kWh.

### TOMT

Eiet tomt på 2.055 kvm.

### BESKRIVELSE AV TOMT

Tomten er pent opparbeidet med gressplen og beplantning, samt interne stikkveier som leder til bygningens innganger.

## TAKST

Tilstandsrapport datert 15.05.2026. utført av Truls Herman Tofteng.

## BYGGEÅR

1990

## BYGGEMÅTE

Grunnmuren er utført i betongkonstruksjoner. Ytterveggene er i betong/treverk med panel. Yttertaket har ukjent tekking.

Etasjeskillerne er utført i betongelementer.

Vinduer med karm og rammer i treverk, utstyrt med 2-lags isolerglass.

Balkongdør med karm og rammer i treverk, utstyrt med 2-lags isolerglass.

Inngangsdør i treverk med elektrisk dørvrider.

Terrasse:

Marterrasse på 33 kvm med utgang fra stue. Terrassen er oppbygget i treverk, gulv dekket med terrassebord.

Pipe og ildsted:

Pipeløp fra byggeår. Det er ikke montert ildsted i boligen i dag. Kontakt styret for informasjon ang montering av ildsted.

TG2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

- Utvendig > Terrasse

Vurdering av avvik: Det er påvist sprekker, skjevheter, avflassing og mindre råteskader i treverk.

Konsekvens/tiltak: Sprekker, skjevheter og avflassing kan føre til fuktinntrenging og redusert levetid på terrassen.

Råteskadet treverk bør skiftes, øvrige skader bør utbedres og terrassen bør overflatebehandles.

-Utvendig > Andre utvendige forhold

Vurdering av avvik: Det er ikke fremlagt tilstandsanalyserapport for fellesdeler i bygget. I henhold til NS3600 skal det gis TG 2 for manglende tilstandsanalyserapport for felles bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak: For å lukke avviket iht NS 3600.2018 må det utarbeides/fremlegges en

tilstandsanalyserapport for fellesdeler i bygget. Dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere/inneha.

-Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Vurdering av avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik

Konsekvens/tiltak: For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må registrerte høydeforskjeller rettes opp. Dette vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig av denne typen. Dersom boligen på et senere tidspunkt skal renoveres, kan slike tiltak vurderes i den forbindelse. Vær oppmerksom på at skjevheter i gulv kan medføre at gulvene oppleves som skjeve.

-Innvendig > Pipe og ildsted

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipeløp. Funksjon og tilstand på pipe er ukjent.

Konsekvens/tiltak: Når mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe, øker risikoen for slitasje og redusert funksjon. Pipen bør følges opp, og vedlikehold eller utbedring vurderes ved behov. Kontakt styret for informasjon om vedlikehold, da pipeløpet vanligvis er sameiets/borettslagets ansvar.

-Tekniske installasjoner > Vannledninger

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige kobberrør fra byggeår. Det

er registrert noe irr og korrosjon på rør/ventil.

Konsekvens/tiltak: Avviket indikerer redusert gjenværende levetid og økt usikkerhet knyttet til anleggets tilstand. Det er per i dag ikke behov for utbedringstiltak, da anlegget fungerer som forutsatt. Tiltak på sikt kan likevel ikke utelukkes. Irr og korrosjon bør undersøkes av rørlegger.

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for avløpsrør fra byggeår.

Konsekvens/tiltak: Avviket indikerer redusert gjenværende levetid og økt usikkerhet knyttet til anleggets tilstand. Det er per i dag ikke behov for utbedringstiltak, da anlegget fungerer som forutsatt. Tiltak på sikt kan likevel ikke utelukkes.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

- Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater gulv

Vurdering av avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist under servantinnredning til gulv ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak: Forholdet gir redusert sikkerhetsmargin mot vannoverføring til tilstøtende rom og økt risiko for fuktskade ved lekkasje eller tilstopping av sluk. Våtrommet fungerer med lav høydeforskjell, vær klar over avviket. Dersom list for dusjdør fjernes vil høydeforskjell være ivaretatt.

- Våtrom > 1 etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene. Det er ikke opplyst om annen lekkasjesikring

Konsekvens/tiltak: Manglende løsning for å synliggjøre eventuell lekkasje fra innebygget sistene innebærer at vannlekkasjer kan pågå over lengre tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til fuktskader i konstruksjoner.

Drensspalte for lekkasjesikring bør etableres.

- Våtrom > 1 etasje > Bad > Ventilasjon

Vurdering av avvik: Spalteventil under dørbladet på badet er ca. 3-4 mm. SINTEF Byggforsk anbefaler 10 mm.

Det er registrert svakt trekk ved papirtest.

Konsekvens/tiltak: For liten spalte under dørbladet reduserer lufttilførselen til badet og kan gi utilstrekkelig ventilasjon. Dette kan føre til høy luftfuktighet, kondens og risiko for mugg- og soppdannelse. Spaltehøyden bør økes i tråd med anbefalingene fra SINTEF Byggforsk (ca. 10 mm) for å sikre tilfredsstillende luftutveksling og fuktsikkerhet.

Avtrekksløsningen bør undersøkes nærmere, og tiltak for å bedre trekk fra ventilen må utføres for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og redusere risiko for dårlig inn klima og fuktskader.

- Kjøkken > 1 etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjevakt ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Dersom kjøkken pusses opp eller moderniseres etter juli 2010, skal lekkasjevakt monteres.

Konsekvens/tiltak: Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum for å redusere risikoen for vannskader i konstruksjonen.

- Kjøkken > 1 etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk

Vurdering av avvik: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Det er avvik fra tiltenkt løsning ved byggeår da ventilator er kjøkkenløsning er endret.

Konsekvens/tiltak: Om mulig bør det etableres mekanisk/forisert avtrekk ut fra kokesonen. Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer tilkobling til felles anlegg eller kanal ut i yttervegg, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres. Ta kontakt med styret for ytterligere informasjon. I henhold til NS3600 gis det uansett tilstandsgrad 2 på kjøkkenventilator

med kun kullfilter. Kullfiltervifte rensar noe av luften og sender luften tilbake til rommet. Dette tilfredsstillar ikkje dagens krav til forsert avtrekk. Det vil si at luften skal ut av bygget.

#### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Vurdering av avvik:

· Det er påvist avvik innan helse miljø eller sikkerhet. Det er ikkje foretatt radonmålingar, og det er ikkje fremlagt dokumentasjon på at bygget er utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak: Manglende radonmålingar og dokumentasjon på radonsperre gir usikkerhet om radonnivåene i boligen. Radonmåling bør gjennomførast for å avklare forholdet og vurdere behov for eventuelle tiltak.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av takst/tilstandsrapport og eiers egenerklæring som følger vedlagt. Disse inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen. Vi oppfordrar alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av boligen/eiendommen, gjerne med bistand av teknisk fagkyndig

#### SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Boligen ble kjøpt i 2019.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: AD Baltic Kupsys

Beskrivelse: Badet ble renoveret av AD Baltic Kupsys. Kontakt person Andrius Kupsys +4796887542 Elektriker EL Boss, org nr 924057483, Kontakt person Aidan Kvietkauskas +4746555751 Rørlegger ANP Bygg og VVS AS, org nr 828082892, Kontakt person Aurimas Povilaitis +4792556694

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Ja

Firmanavn: ANP Bygg og VVS AS

Beskrivelse: Rørlegger ANP Bygg og VVS AS, org nr 828082892, Kontakt person Aurimas Povilaitis +4792556694

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Kjenner ikke

Beskrivelse: Rens av avløp gjennomført av borettslag i 2020. Feil med rør på kjøkkenet ble oppdaget og fikset umiddelbart.

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

Ja

Beskrivelse: Kjenner til at det ble rotter ved søppel kassene noen år siden, også har vi sett en mus på terrassen en gang.

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

Ja

Beskrivelse: En nabo har klaget på sølvkre på generalforsamling i borettslaget 4 år siden. De har fått hjelp med det. Samtidig har vi oppdaget insekter noen ganger inn på badet vårt.

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja

Firmanavn: Borettslaget

Beskrivelse: Har ladeanlegg for elbil installert i 2021 av borettslaget.

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Terrassen ble malt, ekstra tak ble bygget av oss og fasade vasket på dugnad.

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?

Ja

Beskrivelse: Diskusjon om vannmåler, gjennomgå kjøkkenets avtrekksutstyr av borettslaget.

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

Ja

Beskrivelse: Naboen fra nr 19 klaget på skjeggkre/sølvkre 3-4 år siden.

Kommentar fra selger: Baderomsdøren kan være vanskelig å låse. Garanti for arbeidet gjort på badet varer i 5 år (til 2028) som er standard reklamasjonstid. AD Baltic Kupsys kan bli kontaktet for å få den fikset om ønskelig.

## MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Arbeid utført i regi av Borettslag:

2026:

- Gjennomført fortau foran nr 11 samme med kommunen og arbeidspartner.
- Drenering omkring bygge nr. 13, 15, 17 og 19 for å unngå vannskader.
- Byttet strøm til Norgespris, også bytte strømselskap for å redusere kostnad
- Avløp av regnvann på balkong av nr. 11.
- Diskusjon om fiksing av tak va noe balkong i nr. 11.

2024:

- Rekkverk i skråning
- Vedlikehold av grunnmur nr 13 og 17

2022:

- Utelys 13-21 og taklamper i nr 11

2021:

- Installert ladeanlegg for elbil

2020:

- Rens av avløp
- Nytt callinganlegg
- Utskiftning av vinduer

2019:

- Rens av ventilasjonsanlegg

2018:

- Bygging av utebod
- Byttet alle postkasser
- Byttet pipevifte i Frognervegen 11

2017:

- Vask og maling av fasader
- Vask av tak Frognervegen 13-21, spyling av takrenner begge bygg
- Byttet vinduer i Frognervegen 11, H0202
- Byttet soveromsvindu i Frognervegen 11, U0101
- Byttet inngangsdører i Frognervegen 11
- Byttet inngangsdører (6 stk.) i Frognervegen 13-21

- Asfaltert p-plass

2015:

- Byttet membran og gulv på terrasser 2. etg. Frognervegen 21

2013:

- Montert lampe p-plass og byttet to utelamper

2012:

- Nytt gulvbelegg fellesarealer Frognervegen 11

2011:

- Pusset opp fellesarealer Frognervegen 11, inkl. bytte av innerdører

2009:

- Byttet inngangsdører (2 stk.) i Frognervegen 13-21

#### **REGULERINGS- OG AREALPLANER**

Eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse i henhold til reguleringsplan for Lillestrøm Kommune 2023 - 2035.

#### **OPPVARMING**

Elektrisk oppvarming med panelovner. Elektriske varmekabler på bad.

#### **TV/INTERNETT/BREDBÅND**

Telia er borettslagets leverandør av TV- og internettjenester.

#### **PARKERINGSFORHOLD**

Borettslaget har 19 parkeringsplasser. Det er en plass pr. boenhet, inkl. motorvarmer, 2 gjesteparkeringsplasser og 2 plasser for utleie til beboere. Gjesteplasser og utleieplasser er uten motorvarmer.

Regler for leie er som følger (utdrag): Avtale om leie av ekstra parkeringsplass gjelder for to år, og opphører deretter automatisk. Dersom andre beboere har satt seg på venteliste, vil disse (i kronologisk rekkefølge) ha fortrinnsrett til å overta parkeringsplassen. Dersom ingen står på venteliste vil den som har hatt plassen få mulighet til å fornye kontrakten for et år av gangen. For hvert år den fornyes, gleder reglene i dette pkt. vedr. opphør tilsvarende.

#### **VEI/VANN/KLOAKK**

Offentlig vei. Offentlig vann og kloakk, via private stikkledninger. Borettslaget er ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

#### **ADGANG TIL UMLEIE**

Andelseieren kan overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

Andelseier plikter å på forhånd melde bruker og bruksoverlatingens varighet til styret.

#### **FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

Det foreligger ferdigattest datert 26.11.1990.

Dagens planløsning avviker fra original arkitekttegning fra byggeår:

Gang er innlemmet i stue/kjøkken. Terrasse er utvidet noe.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon knyttet til disse tiltakene.

Det gjøres oppmerksom på at tiltaket kan være i strid med gjeldende tillatelser og reguleringsforhold. Dersom forholdene ikke lar seg godkjenne etter gjeldende regelverk, foreligger risiko for helt eller delvis avslag hos kommunen, samt krav om retting eller i ytterste konsekvens tilbakeføring til tidligere godkjent løsning.

#### **FERDIGATTEST/BRUKSTILLATELSE DATERT**

26.11.1990.

#### **RADONMÅLING**

Det er ikke foretatt radonmålinger, og det er ikke fremlagt dokumentasjon på at bygget er utført med radonsperre.

Manglende radonmålinger og dokumentasjon på radonsperre gir usikkerhet om radonnivåene i boligen. Radonmåling bør gjennomføres for å avklare forholdet og vurdere behov for eventuelle tiltak.

Borettslaget er ansvarlig for at leiligheten har forsvarlige radonverdier. Leiligheter med bakkekontakt, eller i etasje over dette, bør måle radon. Leietaker kan kreve radonmåling hvis dette ikke foreligger.

#### **INNHold**

Leiligheten ligger i byggets 1.etasje og inneholder: Entré, stue/kjøkken, 2 soverom og bad.

I tillegg disponerer leiligheten en utvendig bod med adkomst fra terrasse på 3 m<sup>2</sup>, samt tilgang til bruk av borrettslagets fellesarealer etter gjeldende regler.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport av Truls Herman Tofteng.

#### **STANDARD**

##### **Entré**

Leiligheten har en lys og innbydende entré som gir et godt førsteinntrykk. Det er god plass til oppbevaring og oppheng av sko og yttertøy.

##### **Stue med adkomst til markterrasse**

Lys og innbydende stue med åpen kjøkkenløsning. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys og skaper en luftig og behagelig romfølelse. Stuen har gode møbleringsmuligheter med plass til både sofagruppe, TV-møblement og spisegruppe med plass til hele familien.

Fra stuen er det utgang til en herlig sørvestvendt markterrasse på 33 m<sup>2</sup>. Terrassen fungerer som en naturlig forlengelse av oppholdsrommet i sommerhalvåret, med god plass til å etablere ulike soner, samt innredning med grill og beplantning.

##### **Kjøkken**

Lyst og delikat kjøkken i åpen løsning. Kjøkkeninnredning med fronter i høyglans og laminert benkeplate gir et moderne uttrykk. Her er det rikelig med både skap- og benkeplass som gir gode arbeidsforhold. Kjøkkenet er utstyrt med platetopp, nedfelt kum med ettgreps blandebatteri, kombiskap (kjøl/frys), stekeovn og oppvaskmaskin.

##### **Hovedsoverom**

Hovedsoverommet har en svært god størrelse med plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. Rommets store vindusflater sørger for at det slippes inn rikelig med naturlig lys og gjør det enkelt å lufte ut. Garderobeskap medfølger ikke.

##### **Soverom II**

Soverom II har en god størrelse med plass til seng og garderobe. Rommet egner seg perfekt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor, avhengig av behov. Garderobeskap medfølger ikke.

## Bad

Lekker, totalrenovert bad fra 2023 med stilrene, flislagte overflater og behagelig gulvvarme som gir en lun og komfortabel følelse. Badet er moderne og funksjonelt innredet med vegghengt toalett og servantinnredning med servant og ettgreps blandebatteri. Dusjsonen har dusjdør i glass og armatur i moderne utførelse. Det er i tillegg godt tilrettelagt med plass og opplegg for vaskemaskin.

Innvendig overflater:

Gulv med laminat. Vegger med glatt malt utførelse. Himling med glatt malt utførelse.

## HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer.

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

## INNBO OG LØSØRE

Følgende innbo og løsøre medfølger ikke:

- Alle garderobeskap.

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 tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

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

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

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

## AREALER

BRA - i: 67 m<sup>2</sup>

BRA - e: 3 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 70 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 67 m<sup>2</sup> Entré, soverom 1, soverom 2, bad, stue/kjøkken

BRA-e: 3 m<sup>2</sup> Bod

## BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Den bygningssakkyndige skal måle boligens bruksareal i samsvar med den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for areal- og volumberegning av bygninger. NS 3940:2023.

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

Takhøyde målt på tilfeldig sted i stue/kjøkken: 2,36m

## ØKONOMI

### PRISANTYDNING

Kr. 3 650 000,-

### FELLESKOSTNADER

Kr. 6 096,-/mnd

### FELLESKOSTNADER INKLUDERER

TV/internett (Telia), betjening av andel fellesgjeld, kommunale avgifter, drift og vedlikehold m.m.

Felleskostnadene fordeler seg slik:

- Felleskostnader: kr. 4 108,-

- Renter: kr. 1 594,-

- Avdrag: kr. 394,-

Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

### FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 1 117 750,- som primærbolig for 2026

### INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Opplyst formuesverdi er hentet fra boligeiers (selgers) skattekort for inneværende år.

### OMKOSTNINGER

kr. 3 650 000,- (Prisantydning)

kr. 339 092,- (Andel av fellesgjeld)

-----  
kr. 3 989 092,- (Pris inkl. fellesgjeld)

-----  
kr. 8 406,- (Gebyr forhåndsprøving forkjøpsrett)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument)

kr. 545,- (Tinglysning skjøte)

-----  
kr. 9 496,- (Omkostninger totalt)

-----  
kr. 3 998 588,- (Totalpris inkl. omkostninger)

-----  
NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

#### **BETALINGSBETINGELSER**

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

#### **SERVITUTTER/RETTIGHETER**

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

3205/273/48:

27.10.1958 - Dokumentnr: 3168 - Bestemmelse om veg  
Vegvesenets betingelser vedtatt

03.07.1979 - Dokumentnr: 4718 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:48  
Bestemmelse om dreisvann/stikkrenne m.v.  
RETTIGHETSHAVER Sørums kommunen  
Gjelder denne registerenheten med flere

29.01.1981 - Dokumentnr: 765 - Erklæring/avtale

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.  
Bestemmelse om adkomstrett

08.12.1954 - Dokumentnr: 3661 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenheten opprettet fra:  
Knr:3205 Gnr:273 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 979942 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0226 Gnr:73 Bnr:48

01.01.2024 - Dokumentnr: 249100 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3030 Gnr:273 Bnr:48

03.07.1979 - Dokumentnr: 4718 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:30  
Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:273 Bnr:48  
Bestemmelse om dreisvann/stikkrenne m.v.  
RETTIGHETSHAVER Sørums kommunen  
Gjelder denne registerenheten med flere

#### **GRUNNBOKSDATO**

15.05.2026

#### **FORSIKRINGSSKAP**

Fremtind Forsikring AS

Fremtind Forsikring AS

#### **POLISENUMMER**

20826845

20826845

#### **OM BORETTSLAGET**

Holslett Borettslag ble stiftet 06.10.1987 og har organisasjonsnummer 946028436

Borettslaget består av 15 andeler, fordelt på 2 bygninger med adressene Frognerveien 11, 13, 15, 17, 19 og 21.

Eiendommen har gnr. 273, bnr. 30 og 48 i Lillestrøm kommune.

Forretningsfører er BORI BBL. Borettslaget er tilknyttet BORI BBL. Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

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

Styrets arbeid ifølge årsberetning for 2025:

- Regulering av felleskostnader
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)
- Løpende vedlikehold
- Forsikringsskader
- Planlegging og beslutning av Fortauet foran bygge nr. 11.
- Serviceavtaler og kontroll av brannslukningsapparater og røykvarslere
- Signere avtale med Partner Elektro for å få støtte for borettslag og be bærer ved behov
- Drenering omkring bygge nr. 13, 15, 17 og 19 for å unngå vannskader
- Avløp av regnvann på balkong av nr. 11.
- Diskusjon om fiksing av tak va noe balkong i nr. 11.
- Diskusjon om vannmåler og samtaler videre
- Feil på E-bil ladestasjonen og plan videre
- Planlegg å gjennomgå kjøkkenets avtrekksutstyr og få et felles estimat.
- Skal bytte strømselskap fra mai 2026 fremover for å få bedre strømpris
- Plan å ha et knutepunkt hver måned hvor be bærer kan komme med forslag eller diskutere saker.
- Bytter kommunikasjonen app fra FB Messenger til WhatsApp.
- Få en felles epost (ikke gmail) hvor alle offentlig kommunikasjonen kan overvåkes.

#### **ANDEL FELLESGJELD**

Kr. 339 092,- pr. 30.04.2026

#### **LÅNEBETINGELSER FELLESGJELD**

Selskapets totale lån og vilkår per 30.04.2026:

Lånenummer: 96660162051, BOLIGBANKEN ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 30-04-2026: 5,65% pa.

Saldo per 30-04-2026: kr 5 266 422,-

Andel av saldo: kr 339 092,-

( siste termin 28-02-2055 )

#### **ANDEL FORMUE**

Kr. 42 528,- pr. 31.12.2025

#### **REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER**

Megler har kopi av budsjett for år 2026 og årsregnskap for år 2025. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2026: overskudd (101 975,-)

Årsresultat for 2025: overskudd (27 986,-)

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

Drenering omkring bygge nr. 13, 15, 17 og 19 for å unngå vannskader.

Avløp av regnvann på balkong av nr. 11.

Diskusjon om fiksing av tak va noe balkong i nr. 11.

Feil på E-bil ladestasjonen og plan videre

Planlegg å gjennomgå kjøkkenets avtrekksutstyr og få et felles estimat.

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

#### **SIKRINGSFOND**

Selskapet er med i sikringsordning for fellesutgifter..

#### **FORRETNINGSFØRER**

BORI BBL

#### **FORKJØPSRETT**

Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

Det foreligger forkjøpsrett for medlemmer i borettslaget/boligbyggelaget. Dersom forkjøpsretten blir benyttet, vil kjøper bli løst fra den inngåtte kontrakten.

#### **GEBYR FORKJØPSRETT**

8406

#### **STYREGODKJENNELSE**

Borettslaget praktiserer styregodkjennelse av ny andelseier. 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.

#### **DYREHOLD**

Det er tillatt å holde en hund eller en katt på betingelse av at det inngås egen skriftlig kontrakt med borettslaget. Kontrakten regulerer forholdet mellom partene.

#### **VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER**

Vedtekter og husordensregler er vedlagt prospekt.

#### **BEBOERNES FORPLIKTELSER OG DUGNADER**

Forpliktelser

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, sluk, 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, sluk, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereider og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(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.

#### Dugnad

Innganger, trapper og fellesrom skal rengjøres av alle andelseiere etter tur.

Ansvaret for trappevask har hver andelseier minimum en gang annen hver uke på egen avsats og trapp til etasjen under.

Inngangspartiet m/ytre gang vaskes tilsvarende av 1. etasje beboere.

Trapp fra 1. etasje til underetasje vaskes av underetasjebefoere.

Det må påregnes årlig dugnad og trappevask på rullering.

## DIVERSE OPPLYSNINGER

### DIVERSE

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:

- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

### LEGALPANT

Borettslaget har legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav som følger av borettslagsforholdet iht. borettslagsloven § 5-20. Pantet er begrenset oppad til 2x folketrygdens grunnbeløp.

### OVERTAGELSE

Etter avtale. Dog tidligst etter at forkjøpsretten for øvrige andelseiere i borettslaget og eventuelt medlemmer av boligbyggelaget er avklart, samt at styrets godkjenning er gitt. I h.t. lov om borettslag tar dette 20 dager fra melding om salget gis. Angi ønsket overtakelse ved budgivning.

### BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

### SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

16.05.2026

### ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Oslo Eiendomsmegling AS

Waldemar Thranes gate 72, 0175 OSLO. TLF. 22 22 50 20

### MEGLER

Kateryna Sigurjonsson, Salgsleder - Partner - Eiendomsmegler MNEF

Epost: kateryna@notar.no

Mobil: 985 47 854

#### **MEGLERS VEDERLAG**

Prosentprovisjon med 1.50% av kjøpesum (inkl. mva.)  
Salgstilretteleggelse, kr. 18 000,- (inkl. mva.)  
Oppgjørsgebyr, kr. 7 290,- (inkl. mva.)  
Markedspakke, kr. 21 900,- (inkl. mva.)  
Visninger og overtakelse (pr. stk.), kr. 3 500,- (inkl. mva.)  
Factoring/Utleddsgebyr kr. 3 000,- (inkl. mva.)  
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing, kr. 2 000,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

### **VIKTIG INFORMASJON**

#### **BOLIGSELGERFORSIKRING**

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

#### **BOLIGKJØPERFORSIKRING**

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser. Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

#### **SENTRALE LOVER**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmeidler eller en bygningsfagkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på

kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

#### **PERSONOPPLYSNINGSLOVEN**

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

#### **HVITVASKINGSREGLENE**

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. 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 med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

#### **VEDLEGG**

Tilstandsrapport  
Egenerklæringsskjema  
Boliginformasjon  
Årsberetning  
Vedtekter  
Husordensregler  
Energiattest  
Nabolagsprofil  
Forbrukerinformasjon – Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022  
Tilbehørsliste  
Söderberg & Partners boligkjøperforsikring  
Forbrukerinformasjon om budgivning  
Budskjema

Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.

## BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lengre være lovlig å legge inn hemmelige bud. Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

# Plantegning

## Frognerveien 15



Alle mål er innvendig, vegg til vegg. Planskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.



# Denne boligen vil jeg gjerne ha!

## Hva nå?

### 1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

### 2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

### 3 - UNDERSØK BOLIGEN

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 alle vedlegg.

### 4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



# Vedlegg

FROGNERVEIEN 15

Tilstandsrapport

Egenerklærings skjema

Boliginformasjon

Årsberetning

Vedtekter

Husordensregler

Energiattest

Nabolagsprofil

Forbrukerinformasjon - Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Tilbehørsliste

Söderberg & Partners boligkjøperforsikring

Forbrukerinformasjon om budgivning

Budskjema

Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.

# Tilstandsrapport



📍 Frognerveien 15, 2016 FROGNER

📖 LILLESTRØM kommune

# gnr. 273, bnr. 48

# Andelsnummer 10

Sum areal alle bygg: BRA: 70 m<sup>2</sup> BRA-i: 67 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 15.05.2026

Rapportdato: 15.05.2026

Oppdragsnr.: 20463-2504

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: WQ9796

Foretak: Oslo Takst og Eiendom AS

Takstingeniør: Truls Herman Tofteng



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Medlem av



### Rapportansvarlig



Truls Herman Tofteng  
Uavhengig Takstingeniør  
post@oslotakstogeiendom.no  
454 46 080



# 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 fuktstøt.

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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.

## 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, annek, 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
- løpsøre 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

# 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### 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.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Byggeår: 1990

Bygningen er beliggende i Frognerveien 15 og har en attraktiv beliggenhet med god nærhet til offentlig transport, nærhet til skoler/barnehager, samt daglige servicetilbud. Det er også gode muligheter for tur og rekreasjon i nærområdet.

## Utvendig

Grunnmuren er utført i betongkonstruksjoner. Ytterveggene er i betong/treverk med panel. Yttertaket har ukjent tekking. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, og det er adkomst via offentlig vei.

## Innvendig

Etasjeskillerne er utført i betongelementer.

## Tomt

Tomten er pent opparbeidet med gressplen og beplantning, samt interne stikkveier som leder til bygningens innganger.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets/sameiets ansvarsområde, utenom nærliggende bygningsdeler som må vurderes i henhold til forskrift. Det vises til årsberetninger, vedtekter og sameie/borettslaget for opplysninger om oppgraderinger, vedlikehold, tilstand og fremtidige kostnader.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Leilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Dagens planløsning avviker fra original arkitekttegning fra byggeår:

Gang er innlemmet i stue/kjøkken.

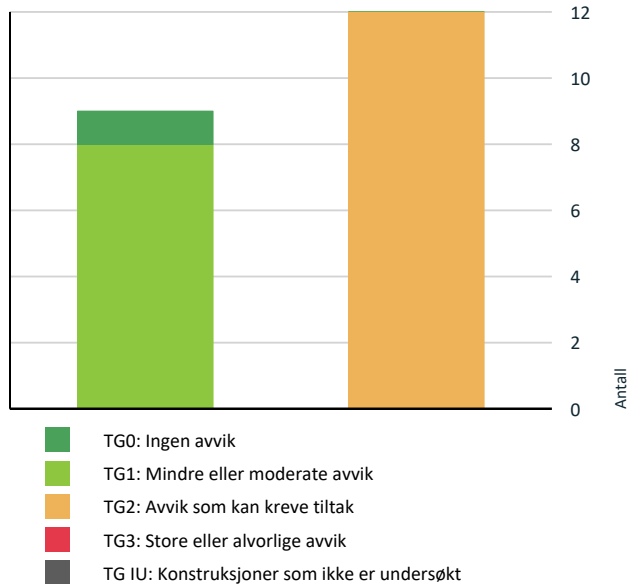
Terrasse er utvidet noe.

Takstingeniøren er ikke kjent med om det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.

Det er ikke innhentet eller fremlagt eventuelle søknader/ferdigattester på endringer.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! Våtrom > 1 etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1 etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1 etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

#### Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

! Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. [Gå til side](#)

## Oppsummering av avvik

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

### Leilighet

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Terrasse [Gå til side](#)

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

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

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

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

! Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET



**Byggeår**  
1990

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

**Anvendelse**  
Bolig

**Standard**  
Normal standard på leiligheten ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**  
Se rapportens detaljerte punkter for eventuelle vedlikeholdsbehov.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

**Beskrivelse**  
Vinduer med karm og rammer i treverk, utstyrt med 2-lags isolerglass.

### TG 1 Balkongdør

**Beskrivelse**  
Balkongdør med karm og rammer i treverk, utstyrt med 2-lags isolerglass.

### TG 1 Inngangsdør

**Beskrivelse**  
Inngangsdør i treverk med elektrisk dørvrider.

### TG 2 Terrasse

**Beskrivelse**  
Marterrasse på 33 kvm med utgang fra stue. Terrassen er oppbygget i treverk, gulv dekket med terrassebord.

Støtter/innfesting:  
Ikke synlig, grunnet tilgang.

**Vurdering av avvik:**  
• Det er avvik:  
Det er påvist sprekker, skjevheter, avflassing og mindre råteskader i treverk.

**Konsekvens/tiltak**  
• Tiltak:

# Tilstandsrapport

Sprekker, skjevheter og avflassing kan føre til fuktinntrenging og redusert levetid på terrassen. Råteskadet treverk bør skiftes, øvrige skader bør utbedres og terrassen bør overflatebehandles.



Overflater

## TG 2 Andre utvendige forhold

### Beskrivelse

Tilstandsanalyserapport for fellesdeler i bygget.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke fremlagt tilstandsanalyserapport for fellesdeler i bygget.

I henhold til NS3600 skal det gis TG 2 for manglende tilstandsanalyserapport for felles bygningsdeler.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides/fremlegges en tilstandsanalyserapport for fellesdeler i bygget. Dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere/inneha.

## INNENDIG

## TG 1 Overflater

### Beskrivelse

Gulv med lamiant.

Vegger med glatt malt utførelse.

Himling med glatt malt utførelse. Synlig elementskjøter i enkelte rom.

Det må forventes normal bruksslitasje i boligen, herunder merker etter oppheng samt øvrige bruksmerker i gulv og vegger. Enkelte synlige merker er registrert, hvilket er normalt for en brukt bolig og er derfor vurdert som normal brukslitasje.

Overflater på våtrom er vurdert i egen oppstilling.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Betong:

Målinger er utført i stue/kjøkken:

Lokalt avvik er målt til ca: 6 mm

Totalt avvik er målt til ca: 17 mm

Målinger er utført i soverom ved entrè:

Lokalt avvik er målt til ca: 11 mm

Totalt avvik er målt til ca: 13 mm

Det gjøres oppmerksom på at vurderingen kun omfatter to rom i etasjen, i henhold til NS3600.

# Tilstandsrapport

**Årstall:** 1990

**Vurdering av avvik:**

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må registrerte høydeforskjeller rettes opp. Dette vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig av denne typen. Dersom boligen på et senere tidspunkt skal renoveres, kan slike tiltak vurderes i den forbindelse. Vær oppmerksom på at skjevheter i gulv kan medføre at gulvene oppleves som skjeve.



Høydeforskjell (stue/kjøkken)



Høydeforskjell (stue/kjøkken)



Høydeforskjell (soverom)



Høydeforskjell (soverom)

## **TG 2** Pipe og ildsted

**Beskrivelse**

Pipeløp fra byggeår.

Det er ikke montert ildsted i boligen i dag. Kontakt styret for informasjon ang montering av ildsted.

**Årstall:** 1990

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipeløp. Funksjon og tilstand på pipe er ukjent.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Når mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe, øker risikoen for slitasje og redusert funksjon. Pipen bør følges opp, og vedlikehold eller utbedring vurderes ved behov.

Kontakt styret for informasjon om vedlikehold, da pipeløpet vanligvis er sameiets/borettslagets ansvar.

## **TG 1** Innvendige dører

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Innvendige dører med glatte dørblader.

Det må påregnes normal slitasje på dører som følge av alder og vanlig bruk.

## VÅTROM

### 1 ETASJE > BAD

#### Generell

##### Beskrivelse

Bad fra: 2023

Dokumentasjon: FDV

Arbeid utført av: AD Baltic Kupsys

Referansenivå:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.



FDV

### 1 ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Overflater med flislagte og malte vegger. Malt tak med innfelte downlights.

### 1 ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Flislagt gulv.

Høydeforskjell:

Fra topp gulvflis ved dørterskel til topp slukrist: 20 mm.

Fall:

Det er målt fall til sluk i dusjsonen.

Det er målt fall på gulv fra dørterskel mot sluk.

Lokalt fall på valgte steder er målt med håndholdt vater/digitalt vater. Høydeforskjell sluk til gulvflis er målt med krysslaser.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist under servantinnredning til gulv ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

##### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

• Tiltak:

Forholdet gir redusert sikkerhetsmargin mot vannoverføring til tilstøtende rom og økt risiko for fuktskade ved lekkasje eller tilstopping av sluk. Våtrommet fungerer med lav høydeforskjell, vær klar over avviket. Dersom list for dusjdør fjernes vil høydeforskjell være ivarettatt.



Høydeforskjell (flis ved terskel)



Høydeforskjell (ved sluk i dusjsonen)



Høydeforskjell (ved sluk under servant)

## 1 ETASJE > BAD

### 1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Plastsluk i dusjsonen og under servantinnredning.

Tettesjikt: Smøremembran.



Sluk i dusjsonen



Sluk under servantinnredning

## 1 ETASJE > BAD

### 1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Badet er utstyrt med vegghengt toalett, servantinnredning med servant, ettgreps blandebatteri, blandebatteri/dusjarmatur, dusjdør i glass, plass og opplegg for vaskemaskin.

#### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene. Det er ikke opplyst om annen lekkasjesikring.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende løsning for å synliggjøre eventuell lekkasje fra innebygget sistene innebærer at vannlekkasjer kan pågå over lengre tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til fuktskader i konstruksjoner. Drensspalte for lekkasjesikring bør etableres.

## 1 ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Avtrekk gjennom avtrekksventil og tilluft gjennom luftespalte under dør.

Avtrekk blir kontrollert med papir/ark.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Spalteventil under dørbladet på badet er ca. 3-4 mm. SINTEF Byggforsk anbefaler 10 mm. Det er registrert svakt trekk ved papirtest.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For liten spalte under dørbladet reduserer lufttilførselen til badet og kan gi utilstrekkelig ventilasjon. Dette kan føre til høy luftfuktighet, kondens og risiko for mugg- og soppdannelse. Spaltehøyden bør økes i tråd med anbefalingene fra SINTEF Byggforsk (ca. 10 mm) for å sikre tilfredsstillende luftutveksling og fuktsikkerhet.

Avtrekksløsningen bør undersøkes nærmere, og tiltak for å bedre trekk fra ventilen må utføres for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og redusere risiko for dårlig innelima og fuktskader.

## 1 ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

TILLIGGENDE KONSTRUKSJONER:

Undersøkelse bak våtsone (dusjblandebatteri) fra tilstøtende rom: Ikke mulig, mot nabo. Undersøkelser fra soverom er utført. Himling, visuell kontroll: Ikke mulig, leilighet i 1 etasje.

Fuktsøk på overflater er utført i utsatte områder, med referanseverdi fra tørr sone.

Målingene er utført med Protimeter MMS2.

Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller påvist fuktskader.

#### HULLTAKING:

Hulltaking er ikke utført da det er innspeksjonsluke fra tilstøtende rom mot dusjsone.

Det er målt relativ luftfuktighet i veggen.

Det ble ikke konstatert fukt ved måling.

Det er foretatt visuell observasjon gjennom luke og kontrollert for eventuell mugglukst.

## KJØKKEN

## 1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate.

Veggflater over benkeplate med plater.

Kjøkkenet er utstyrt med platetopp, nedfelt kum, ettgreps blandebatteri, kombi kjøl/fryseskap, stekeovn og oppvaskmaskin.

# Tilstandsrapport

Hvitevarer er ikke vurdert, kun beskrevet.

Enkelte synlige merker er registrert, hvilket er normalt for en brukt bolig og er derfor vurdert som normal brukslitasje.

Det er ukjent om det er lagt opp ny kurs til komfyr ved oppussing av kjøkken, vurdering av komfyrvakt er derfor ikke utført. Montering av komfyrvakt anbefales på generelt grunnlag.

**Årstall:** 2014

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjevakt ved oppvaskmaskin/oppvaskkum. Dersom kjøkken pusses opp eller moderniseres etter juli 2010, skal lekkasjevakt monteres.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum for å redusere risikoen for vannskader i konstruksjonen.

## 1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

#### Beskrivelse

Avtrekksløsning gjennom kjøkkenventilator med kullfilter.  
Tilluftsløsning gjennom spalteventil på vindu.

Ventilator blir kontrollert med papir/ark.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er avvik fra tiltenkt løsning ved byggeår da ventilator er kjøkkenløsning er endret.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer tilkobling til felles anlegg eller kanal ut i yttervegg, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres. Ta kontakt med styret for ytterligere informasjon.

I henhold til NS3600 gis det uansett tilstandsgrad 2 på kjøkkenventilator med kun kullfilter.

Kullfiltervifte rensar noe av luften og sender luften tilbake til rommet. Dette tilfredsstillar ikkje dagens krav til forsert avtrekk. Det vil si at luften skal ut av bygget.



Papirtest

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Vannledninger bestående av rør fra baderomsrenovering og byggeår.

Intern stoppeventil plassert i kjøkkenskap, stoppeventil er testet ved befarings.

Vanntrykk er testet på kjøkken og bad samtidig.

Tilstanden er vurdert ut i fra alder og visuelle observasjoner av synlige rørføringer. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert. Store deler av rørføringer er skjult.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige kobberrør fra byggeår.

Det er registrert noe irr og korrosjon på rør/ventil.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avviket indikerer redusert gjenværende levetid og økt usikkerhet knyttet til anleggets tilstand. Det er per i dag ikke behov for utbedringstiltak, da anlegget fungerer som forutsatt. Tiltak på sikt kan likevel ikke utelukkes. Irr og korrosjon bør undersøkes av rørlegger.



Hovedstoppekran

## TG 2 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Synlig avløpsrør på kjøkken og bad i plast.

Avløpsrør fra baderomsrenovering, kjøkkenoppgradering og byggeår.

Avløpskapasitet er testet ved bruk av avløp på kjøkken og bad.

Tilstanden er vurdert ut i fra alder og visuelle observasjoner av synlige rørføringer. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert. Store deler av rørføringer er skjult.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for avløpsrør fra byggeår.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avviket indikerer redusert gjenværende levetid og økt usikkerhet knyttet til anleggets tilstand. Det er per i dag ikke behov for utbedringstiltak, da anlegget fungerer som forutsatt. Tiltak på sikt kan likevel ikke utelukkes.

## TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Leilighetens tilluftsløsning gjennom spalteventiler på vinduer.

Ventilasjonsløsning på bad og kjøkken er vurdert i egne punkter.

Det er ikke registrert avvik på tilluftsløsning i forhold til krav ved byggeår.

Årstall: 1990

# Tilstandsrapport

## IG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstank på 117 liter fra 2013 plassert i kjøkkenskap.

Direkte tilkobling av el: Nei

Lekkasjesikring: Nei

Vurdering av strømtilkobling er gjort ut i fra dagens regler.  
Kravene til fast tilkobling av varmtvannsberedere fremgår av NEK 400.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.



Produktinformasjon

## Elektrisk anlegg

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

*Tilstanden 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.*

### Beskrivelse

Elektrisk anlegg:

Sikringskap med automatsikringer plassert: I entré

Forbruksmåler plassert: I sikringskap

Brukerveiledning til jordfeilbryter: Ja

Spørsmål til eier:

Hvor er det varmekabler? Fungerer disse?

Varmekabler er installert på gulvet i baderommet. Ja, de fungerer utmerket.

Varmekabler blir ikke funksjonstestet ved befarings av takstingeniøren.

Takstingeniøren har ikke særskilt fagkompetanse eller autorisasjon innen elektrofaget. Det anbefales på generelt grunnlag å gjennomføre en el-kontroll i forbindelse med boligkjøp, da en slik kontroll kan avdekke feil og mangler som ikke kan påvises gjennom visuell besiktigelse eller dokumentasjon.

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

# Tilstandsrapport

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

**Vi kjenner ikke til denne informasjonen.**

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

**I den tiden vi eide leiligheten ble alt elektrisk arbeid/anlegg i huset utført av et registrert elektroinstallasjonsfirma.**

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

**I den tiden vi eide leiligheten ble alt elektrisk arbeid/anlegg i huset utført av et registrert elektroinstallasjonsfirma.**

**Samsvarserklæring fra Eitel Networks AS org nr: 912955915, AMS Måler installert 13.02.2006**

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?

**Nei**

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

**Nei**

## 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 varmtvannsbereder, jampfør 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**

**Det foreligger ikke samsvarserklæringer/dokumentasjon for anlegget/deler av det innvendige elektriske anlegget i leiligheten.**

**Det er ukjent hva tidligere eiere har gjort og det er ukjent om arbeider er utført i tråd med regler.**

**Det anbefales derfor en utvidet el-kontroll. El-kontrollen kan påvise feil/mangler på anlegget takstingeniøren ikke kan ha funnet ved visuell besiktigelse.**



Sikringsskap



Kursoversikt

**FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET**

# Tilstandsrapport

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

## Helse, miljø og sikkerhet

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og det er ikke fremlagt dokumentasjon på at bygget er utført med radonsperre.

### Konsekvens/tiltak

Manglende radonmålinger og dokumentasjon på radonsperre gir usikkerhet om radonnivåene i boligen. Radonmåling bør gjennomføres for å avklare forholdet og vurdere behov for eventuelle tiltak.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

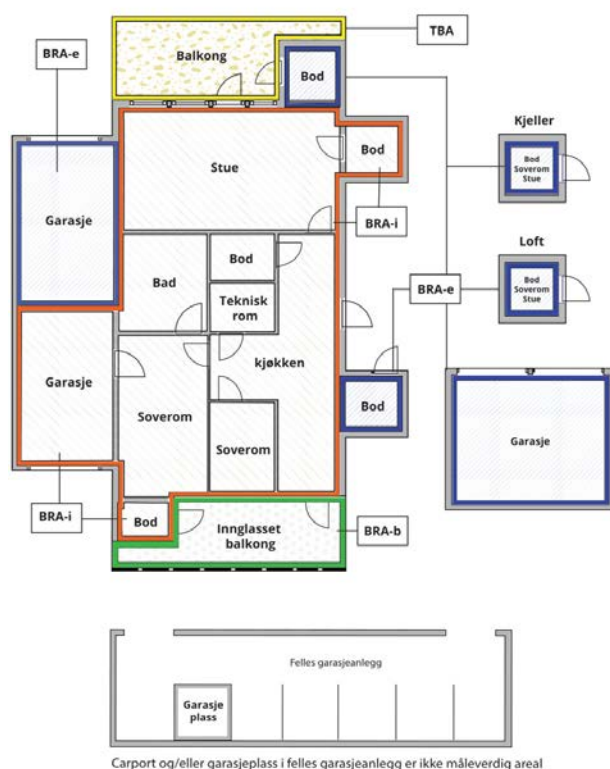
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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 boden
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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje	67	3		70	33
<b>SUM</b>	<b>67</b>	<b>3</b>			<b>33</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>70</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Entré, soverom 1, soverom 2, bad, stue/kjøkken	Bod	

## Kommentar

Den bygningssakkyndige skal måle boligens bruksareal i samsvar med den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for areal- og volumberegning av bygninger. NS 3940:2023.

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

Takhøyde målt på tilfeldig sted i stue/kjøkken: 2,36m

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:* Dagens planløsning avviker fra original arkitekttegning fra byggeår:  
Gang er innlemmet i stue/kjøkken.  
Terrasse er utvidet noe.

Takstingeniøren er ikke kjent med om det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.

Det er ikke innhentet eller fremlagt eventuelle søknader/ferdigattester på endringer.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Ja, vi hadde totalrenovering av badet. Ja, dokumentasjon er tilgjengelig.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.5.2026	Truls Herman Tofteng	Takstingeniør
	Artem Chorny	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	273	48		0	2055.2 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Frognerveien 15

### Hjemmelshaver

Al Holslett Borettslag

## Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomst dokumenter
/AL HOLSLETT BORETTSLAG	946028436			Chorny Artem, Melnykevych- Chorna Marta

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

10

### Kommentar

Det er ikke innhentet opplysninger fra forretningsfører for denne andelen. Viser til megler ved salg.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	14.05.2026	Egenerklæringsskjema	Gjennomgått		Nei
Eier	14.05.2026	Muntlig informasjon om boligen. Tilgjengelig dokumentasjon. Svar på spørsmål om el-anlegget.	Gjennomgått		Nei



# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.05.2026	
2	15.05.2026	
3	15.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVA

- Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.
- Vurdering mot byggeregler  
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

### PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

- i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom
- ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

- For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

### TILLEGGSSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

- befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.
- det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).
- stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.
- Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.
- Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

# Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet målestyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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

I henhold til krav i forskriften (Tryggere bolighandel) er det ikke utført sjablongmessig anslag for avvik som er gitt TG 2. Det er kun gitt anslag ved avvik som er gitt TG3.

## PERSONVERN

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Oslo Sentrum	
Oppdragsnr.	
17-0045/26	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Artem Chornyj	Marta Melnykevych-Chorna
Gateadresse	
Frognerveien 15	
Poststed	Postnr
FROGNER	2016
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
<input type="text"/>	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
<input type="text"/>	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	<input type="text" value="2019"/>
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	<input type="text" value="6"/>
Antall måneder	<input type="text" value="8"/>
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	<input type="text" value="If"/>
Polise/avtalenr.	<input type="text" value="4774767"/>

Document reference: 17-0045/26

## 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: AC, MM

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
 Svar   
 Beskrivelse   
 Arbeid utført av
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?  
 Nei  Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
 Svar   
 Beskrivelse   
 Arbeid utført av
- 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  
 Beskrivelse
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 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  
 Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Terrassen ble malt, ekstra tak ble bygget av oss og fasade vasket på dugnad.

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

Beskrivelse

Diskusjon om vannmåler, gjennomgå kjøkkenets avtrekksutstyr av borettslaget.

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

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Naboen klaget på skjeggkre/sølvkre 3-4 år siden.

## Tilleggskommentar

Baderomsdøren kan være vanskelig å låse. Garanti for arbeidet gjort på badet varer i 5 år (til 2028) som er standard reklamasjonstid. AD Baltic Kupsys kan bli kontaktet for å få den fikset om ønskelig.

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 næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede 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 eiendomsmeglere ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Artem Chorny	70075dfc14e60fdc65648 d18720e0fc509088402	15.05.2026 21:40:29 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marta MelnykevychChorna	487540ab2f7a57ea58e8f 82219c8d9546b72811c	15.05.2026 21:39:10 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 17-0045/26

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer>



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

Generert 12.05.26  
Vår ref.: 465 / 10  
Meglerns ref.: 17-0045/26

## Boligopplysninger

<b>Andel</b>	10	<b>Bolignr</b>	
<b>Boligselskap</b>	465 Holslett Borettslag	<b>Etasje</b>	1.etg
<b>Adresse</b>	Frognerveien 15, 2016 FROGNER	<b>Oppr.ant.rom</b>	3
<b>Eier(e)</b>	Artem Chorny, Marta Melnykevych-Chorna	<b>Bygningstype</b>	Lavblokk

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

## Felleskostnader og restanse

Selskapet er med i sikringsordning for fellesutgifter.

Månedlig fakturering. Restanse pr 12.05.26: kr 6 096,00 (Med forbehold om feil). Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2026-05	2026-06	2026-07	2026-08	2026-09	2026-10
Avdrag	394	394	394	394	394	394
Felleskostnader	4 108	4 108	4 108	4 108	4 108	4 108
Renter	1 594	1 594	1 594	1 594	1 594	1 594
<b>Total</b>	<b>6 096</b>	<b>6 096</b>	<b>6 096</b>	<b>6 096</b>	<b>6 096</b>	<b>6 096</b>

## Andel fellesgjeld

Bank	Term	Tot Restgjeld	Andel saldo	Løpetid
BOLIGBANKEN ASA 5,65%	12	5 266 422	339 092	02.01.24 -
Annuitetslån, Info pr 30.04.26				28.02.55

## Selskapets totale gjeld

Bank	Term	Restgjeld	Løpetid
BOLIGBANKEN ASA - 5,65%	12	5 266 422	02.01.24 -
Annuitetslån, Info pr 30.04.26			28.02.55

## Selskap og eiendom

<b>Selskap</b>	465 Holslett Borettslag (orgnr. 946028436)
<b>Antall enheter</b>	15
<b>Styrets e-post</b>	holslett.borettslag@gmail.com
<b>Styreleder</b>	Russel Almeida (46273637)
<b>Forsikring</b>	Fremtind Forsikring AS (Polise 20826845-20826862)
<b>Festet tomt</b>	Nei
<b>Gnr/Bnr</b>	273/48
<b>Dyrehold</b>	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
<b>Forkjøpsrett</b>	1 - Intern forkjøpsrett (Forkjøpsrett i samme borettslag/sameie) 2 - BORI Forkjøpsrett (Forkjøpsrett med ansiennitet som medlem i BORI.)
<b>Styregodkjenning</b>	Ja

## Skattemelding 2025

<b>Gjeld</b>	kr 334 310,00	<b>Andre inntekter</b>	kr 76,00
<b>Formue</b>	kr 42 528,00	<b>Utgifter</b>	kr 20 286,00

## Merknader

# Innkalling til ordinær generalforsamling 05.05.2026 for AI Holslett Borettslag.

Møtested: Frogner aktivitetssenter, Duevegen 8, 2026 Frogner  
Tid: kl. 19:00

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet.

NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Avstemning vil foregå via stemmesedler og det stemmes på alle sakene samtidig, etter at alle sakene er behandlet. Stemmegiverne får i første omgang stemmesedlene tilsendt på SMS og epost, men styret vil legge til rette for at alle skal kunne avgi stemme på egnet måte. Kun de som deltar kan avgi stemme.

Med utgangspunkt i sakslisten og forretningsorden legger møteleder fram en plan for gjennomføring av saksbehandling og for avstemning. Følgende godkjennes samlet: møteleder, saksliste, protokollvitner, forretningsorden og vedtak om lovlig innkalling.

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

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

Fullmakt leveres skriftlig på forhånd og/eller i utfylt stand ved ankomst.

## Saksliste

- Sak 1: Konstituering
- Sak 2: Styrets årsrapport
- Sak 3: Regnskap
- Sak 4: Styrehonorar
- Sak 5: Personvalg
- Sak 6: Delegatvalg til boligbyggelaget

## Sak 1: Konstituering

### Alternativ 1 ★ Styrets innstilling

Forretningsfører Erlend Elvenes fra BORI BBL velges som møteleder. Styreleder Russel Almeida og 1 annen andelseier signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene.

## Sak 2: Styrets årsrapport

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

### Styrets forslag ★ Styrets innstilling

Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning.

#### Mot

Forslag avvises

## Sak 3: Regnskap

Lagt frem av styret.

Inntekter: kr 1 100 993,- (mot budsjett kr 1 105 398,-)

Utgifter: kr 1 073 007,- (mot budsjett kr 1 102 359,-)

Resultat: kr 27 986,- (mot budsjett kr 3 039,-)

Disponible midler pr 31.12: kr 671 520,-

#### STYRETS KOMMENTARER TIL REGNSKAPET:

Avvik mot budsjett på kostnadssiden skyldes hovedsakelig:

- Vedlikeholdskostnader: påløpt mindre kostnader enn budsjettet.

- Kommunale avgifter og eiendomsskatt: påløpt mindre kostnader enn budsjettet, i tillegg til at

Lillestrøm kommune har tilbakebetalt for mye fakturert eiendomsskatt i 2023.

Nivået på disponible midler i borettslaget er bra, og er innenfor BORI sitt anbefalte minimumsnivå for disponible midler.

### Styrets forslag ★ Styrets innstilling

Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital

#### Mot

Forslag avvises

## Sak 4: Styrehonorar

Forslag til samlet styrehonorar for foregående periode settes til kr 50 000,-, slik som i fjor

og i henhold til budsjett. Styret fordeler selv honoraret.

### **Styrehonorar** ★ **Styrets innstilling**

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 50 000,-

#### **Mot**

Forslag avvises

## **Sak 5: Personvalg**

I henhold til borettslagets vedtekter skal borettslaget ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer. Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

Russell Almeida ble valgt som styreleder for 2 år i fjor, og er derfor ikke på valg. Helene Winje ble valgt som styremedlem for 2 år også i fjor, og er derfor heller ikke på valg.

Det er derfor behov for å velge 1-3 styremedlemmer (2 år), og 2-4 varamedlemmer (1 år)

Kandidater til **Styremedlem (2 år)**:

Kandidater til **Varamedlem (1 år)**:

## **Sak 6: Delegatvalg til boligbyggelaget**

Kun for tilknyttede borettslag

BORI BBL er en medlemsorganisasjon. Medlemmer som bor i tilknyttede borettslag representeres av delegater som velges av generalforsamlingen.

Borettslag med 1-49 andeler har krav på 1 delegat.

I tillegg velges like mange varadelegater.

Delegatene må velges ved navn av generalforsamlingen. Det er ikke anledning til å overlate til styret å plukke ut delegater.

Kandidater til **Delegat** :

- Russell Almeida

Kandidater til **Varadelegat**:

- Helene Winje

## Holslett Borettslag

# STYRETS ÅRSMELDING 2025

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

### TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder:	Russell Almeida	(valgt for 2 år i 2025)
Nestleder:	Helene Winje	(valgt for 2 år i 2025)
Styremedlem:	Olav Hansen	(valgt for 2 år i 2024)

Varamedlemmer til styret:

Kari-Anne Børke	(valgt for 1 år i 2025)
Carl Olav Hals Karlsen	(valgt for 1 år i 2025)
Yvonne Strøm	(valgt for 1 år i 2025)

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2025:

Russell Almeida	som delegat
Helene Winje	som varadelegat

### SELSKAPSFØRINGSINFORMASJON

Holslett Borettslag ble stiftet 06.10.1987 og har organisasjonsnummer 946028436

Borettslaget består av 15 andeler, fordelt på 2 bygninger med adressene Frognerveien 11, 13, 15, 17, 19 og 21.

Eiendommen har gnr. 273, bnr. 30 og 48 i Lillestrøm kommune.

Forretningsfører er BORI BBL.

Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

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

### STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 6+ møter og behandlet saker, så som:

- Godkjenning av nye eiere
- Budsjettering
- Regulering av felleskostnader

- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)
- Løpende vedlikehold
- Forsikringsskader
- Planlegging og beslutning av Fortauet foran bygge nr. 11.
- Tok møter med flere enheter for å flytte bilen(stjålet) som var parkert på gjest parkering.

Av andre større saker kan nevnes:

- Serviceavtaler og kontroll av brannslukningsapparater og røykvarslere
- Signere avtale med Partner Elektro for å få støtte for borettslag og be bærer ved behov
- Drenering omkring bygge nr. 13, 15, 17 og 19 for å unngå vannskader
- Avløp av regnvann på balkong av nr. 11.
- Diskusjon om fiksing av tak via noe balkong i nr. 11.
- Diskusjon om vannmåler og samtaler videre
- Feil på E-bil ladestasjonen og plan videre
- Planlegg å gjennomgå kjøkkenets avtrekksutstyr og få et felles estimat.
- Tok møter med flere enheter for å flytte bilen(stjålet) som var parkert på gjest parkering
- Skal bytte strømselskap fra mai 2026 fremover for å få bedre strømpris
- Plan å ha et knutepunkt hver måned hvor be bærer kan komme med forslag eller diskutere saker.
- Bytter kommunikasjons app fra FB Messenger til WhatsApp.
- Få en felles epost (ikke gmail) hvor alle offentlig kommunikasjons kan overvåkes.

Hva har skjedd i forhold til eiere og beboere siste år? Er det gjennomført velferdstiltak eller andre arrangementer?

- Vi skal ha sommeravslutning før sommeren.

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

Godkjent av styret, den 20.04.2026.

## **INFORMASJON OM HOLSLETT BORETTSLAG**

Holslett Borettslag ble stiftet 06.10.1987 og er tilknyttet BORI BBL.

Borettslagets styre kan kontaktes på e-post [holslett.borettslag@gmail.com](mailto:holslett.borettslag@gmail.com).

### **VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER**

Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for borettslaget.

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

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

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

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

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

### **PARKERING**

Borettslaget har 19 parkeringsplasser. Det er en plass pr. boenhet, inkl. motorvarmer, 2 gjesteparkingsplasser og 2 plasser for utleie til beboere. Gjesteplasser og utleieplasser er uten motorvarmer.

Regler for leie er som følger (utdrag): Avtale om leie av ekstra parkeringsplass gjelder for to år, og opphører deretter automatisk. Dersom andre beboere har satt seg på venteliste, vil disse (i kronologisk rekkefølge) ha fortrinnsrett til å overta parkeringsplassen. Dersom ingen står på venteliste vil den som har hatt plassen få mulighet til å fornye kontrakten for et år av gangen. For hvert år den fornyes, gleder reglene i dette pkt. vedr. opphør tilsvarende.

### **NØKLER**

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

### **BRUKSOVERLATING / UMLEIE**

Bruksoverlating må søkes til styret, jf. Borettslagsloven. Korttidsutleie er tillatt inntil **30** dager pr år, men informasjon om bruker og varigheten på leieforholdet skal meldes styret på forhånd.

## BRANNSLUKKINGSUTSTYR

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 / BREDBÅND

Telia Norge AS

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.

## 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
Gjennomført fortau foran nr 11 samme med kommunen og arbeidspartner.	2025/2026
Drenering omkring bygge nr. 13, 15, 17 og 19 for å unngå vannskader.	2025/2026
Byttet strøm til Norgespris, også bytte strømselskap for å redusere kostnad	2025/2026
Avløp av regnvann på balkong av nr. 11.	2025/2026
Diskusjon om fiksing av tak va noe balkong i nr. 11.	2025/2026
Rekkverk i skråning	2024
Vedlikehold av grunnmur nr 13 og 17	2024
Utelys 13-21 og taklamper i nr 11	2022
Installert ladeanlegg for elbil	2021
Rens av avløp	2020
Nytt callinganlegg	2020
Utskiftning av vinduer	2020
Rens av ventilasjonsanlegg	2019
Bygging av utebod	2018
Byttet alle postkasser	2018
Byttet pipevifte i Frognervegen 11	2018
Vask og maling av fasader	2017
Vask av tak Frognervegen 13-21, spyling av takrenner begge bygg	2017
Byttet vinduer i Frognervegen 11, H0202	2017
Byttet soveromsvindu i Frognervegen 11, U0101	2017
Byttet inngangsdører i Frognervegen 11	2017

Byttet inngangsdører (6 stk.) i Frognervegen 13-21	2017
Asfaltert p-plass	2017
Byttet membran og gulv på terrasser 2. etg. Frognervegen 21	2015
Montert lampe p-plass og byttet to utelamper	2013
Nytt gulvbelegg fellesarealer Frognervegen 11	2012
Pusset opp fellesarealer Frognervegen 11, inkl. bytte av innerdører	2011
Byttet inngangsdører (2 stk.) i Frognervegen 13-21	2009

## **FORSIKRINGER**

### **Bygninger**

Borettslagets eiendommer, bygninger m.m er forsikret i Fremtind Forsikring AS polisenr. 20826845

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

### **Forkjøpsrett**

Andelseierne har forkjøpsrett ved salg av leiligheter i borettslaget. Som andelseier i borettslaget har man anledning til å tre inn i høyeste bud, foran de med lengst ansiennitet i BORI. Ansienniteten regnes fra den dagen BORI har mottatt innbetaling på medlemskapet.

Forkjøpsrett utlyses på BORIs nettsider [www.bori.no](http://www.bori.no). Andelseierne må selv følge med og melde sin forkjøpsrett direkte til BORI.

Når boligen selges betyr det at det medlemmet som har lengst ansiennitet kun trenger å melde sin interesse for vedkommende bolig, men ikke trenger å delta aktivt i budgivningen. Hvis boligen er solgt, kan medlemmer av BORI tre inn i den fastsatte kjøpesum.

BORI registrerer faktiske omsetningspriser for alle overdragelser og kan på bestilling anslå markedspris.

## **Årsoppgjør 2025**

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



## Resultatregnskap 2025

AI Holslett Borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>Inntekter</b>					
Felleskostnader	1	1 086 156	958 332	1 084 398	1 140 892
Annen driftsinntekt	2	13 649	16 198	21 000	24 000
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>1 099 805</b>	<b>974 530</b>	<b>1 105 398</b>	<b>1 164 892</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønnskostnad	3	57 050	57 050	57 050	57 050
Avskrivninger		65 100	33 965	33 965	0
Konsulenttjenester	4	63 252	55 376	62 028	53 998
Kontingenter	5	6 121	6 121	6 120	6 121
Rep og vedlikehold	6	9 237	49 573	25 999	25 998
Forsikringer		60 271	48 750	54 000	66 999
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	7	283 607	268 854	332 999	339 999
Energi og fyring	8	39 859	33 271	53 000	36 999
Kabel-TV og telefoni		109 262	102 877	108 000	111 000
Driftskostnader	9	56 716	13 970	36 999	61 998
Andre driftskostnader	10	1 438	3 531	4 200	5 696
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>751 912</b>	<b>673 337</b>	<b>774 360</b>	<b>765 858</b>
<b>Driftsresultat før finansposter</b>		<b>347 894</b>	<b>301 193</b>	<b>331 038</b>	<b>399 034</b>
<b>Finansielle poster</b>					
Finansinntekt		1 188	659	0	0
Finanskostnad		321 095	333 072	327 999	297 059
<b>Sum finansposter</b>		<b>-319 907</b>	<b>-332 413</b>	<b>-327 999</b>	<b>-297 059</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>27 986</b>	<b>-31 220</b>	<b>3 039</b>	<b>101 975</b>
Overført til annen egenkapital	13	27 986	-31 220	0	0
<b>Sum disponering</b>		<b>27 986</b>	<b>-31 220</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Balanse 31.12.2025

AI Holslett Borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	11, 16	8 536 500	8 536 500
Tomt	11, 16	2 165 000	2 165 000
Andre driftsmidler	11	0	65 100
Sum varige driftsmidler		10 701 500	10 766 600
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>10 701 500</b>	<b>10 766 600</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		184 493	165 088
Kundefordringer		0	6 861
Sum fordringer		184 493	171 949
Bankinnskudd, kasse o.l.		557 162	480 690
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>741 656</b>	<b>652 639</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>11 443 156</b>	<b>11 419 239</b>

Balanserapport 2025 for AI Holslett Borettslag

## Balanse 31.12.2025

Al Holslett Borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	12	1 500	1 500
Annen egenkapital	13	799 689	771 703
<b>Sum egenkapital</b>		<b>801 189</b>	<b>773 203</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14, 16	5 291 831	5 355 579
Borettsinnskudd	15, 16	5 280 000	5 280 000
Sum langsiktig gjeld		10 571 831	10 635 579
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		62 655	0
Annen kortsiktig gjeld	17	7 481	10 457
Sum kortsiktig gjeld		70 136	10 457
<b>Sum gjeld</b>		<b>10 641 966</b>	<b>10 646 036</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>11 443 156</b>	<b>11 419 239</b>

Al Holslett Borettslag

Russell Joseph Almeida  
Styreleder

Olav Hansen  
Styremedlem

Helene Winje  
Styremedlem

Balanserapport 2025 for Al Holslett Borettslag

## Regnskapsprinsipper

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

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 30 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid.

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

Borettslaget har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i eiendommen Knr.Gnr.Bnr. 3205.273.48 og 3205.273.30, som eies og forvaltes av borettslaget.

### Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Generelle Felleskostnader	689 976	481 968	690 000	765 549
Stipulerte renter	328 008	347 964	327 999	297 059
Stipulerte avdrag	63 972	126 000	63 999	73 484
Parkeringsplasser	4 200	2 400	2 400	4 800
<b>Sum felleskostnader</b>	<b>1 086 156</b>	<b>958 332</b>	<b>1 084 398</b>	<b>1 140 892</b>

### Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Nøkler/låser/skilt	0	853	0	0
El bil/ladeanlegg	13 649	15 345	21 000	24 000
<b>Sum andre driftsinntekter</b>	<b>13 649</b>	<b>16 198</b>	<b>21 000</b>	<b>24 000</b>

### Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	50 000	50 000	50 000	50 000
Arbeidsgiveravgift	7 050	7 050	7 050	7 050
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>57 050</b>	<b>57 050</b>	<b>57 050</b>	<b>57 050</b>

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2024/2025. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Borettslaget har ingen ansatte. Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

### Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjon	4 438	4 375	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar	41 029	39 150	41 028	42 999
Andre forvaltningstjenester	285	760	1 000	999
Teknisk bistand	0	11 091	15 000	5 000
Vedlikeholdsplan	17 500	0	0	0
<b>Sum konsulenttjenester</b>	<b>63 252</b>	<b>55 376</b>	<b>62 028</b>	<b>53 998</b>

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

### Note 5 Kontingenter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Kontingent NBBL	871	871	870	871
Kontingent BORI	5 250	5 250	5 250	5 250
<b>Sum kontingenter</b>	<b>6 121</b>	<b>6 121</b>	<b>6 120</b>	<b>6 121</b>

## Note 6 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Vedlikehold bygg	3 221	46 463	10 000	9 999
Vedlikehold VVS	0	0	5 000	5 000
Vedlikehold elektro	3 788	0	5 000	5 000
Vedlikehold utvendig anlegg	1 480	3 110	5 000	5 000
Dugnadskostnader	748	0	999	999
<b>Sum vedlikeholdskostnader</b>	<b>9 237</b>	<b>49 573</b>	<b>25 999</b>	<b>25 998</b>

## Note 7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Kommunale avgifter	292 184	268 854	323 000	339 999
Eiendomsskatt	-8 577	0	9 999	0
<b>Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt</b>	<b>283 607</b>	<b>268 854</b>	<b>332 999</b>	<b>339 999</b>

Negativ kostnad på eiendomsskatt skyldes tilbakebetalt tidligere fakturert for mye eiendomsskatt fra Lillestrøm kommune i 2023.

## Note 8 Energi og fyring

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Elektrisitet (strøm)	39 859	16 683	32 000	36 999
Strøm til elbil ladeanlegg	0	16 588	21 000	0
<b>Sum energi og fyring</b>	<b>39 859</b>	<b>33 271</b>	<b>53 000</b>	<b>36 999</b>

**Note 9 Driftskostnader**

	<b>Regnskap 2025</b>	<b>Regnskap 2024</b>	<b>Budsjett 2025</b>	<b>Budsjett 2026</b>
Snøbrøyting/strøing/feing	36 875	13 970	15 000	39 999
Gressklipping	19 841	0	21 999	21 999
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>56 716</b>	<b>13 970</b>	<b>36 999</b>	<b>61 998</b>

**Note 10 Andre driftskostnader**

	<b>Regnskap 2025</b>	<b>Regnskap 2024</b>	<b>Budsjett 2025</b>	<b>Budsjett 2026</b>
Skadedyrbekjempelse	0	0	1 000	999
Lyspærer, sikringer etc	0	0	1 000	999
Verktøy og redskaper	0	0	1 000	999
Nøkler, låser og skilt	0	853	0	999
Generalforsamling/årsmøte	0	1 480	0	0
Øredifferanser	8	-2	0	0
Bank og kortgebyrer	1 430	1 200	1 200	1 700
<b>Sum andre driftskostnader</b>	<b>1 438</b>	<b>3 531</b>	<b>4 200</b>	<b>5 696</b>

**Note 11 Anleggsmidler**

	<b>Ladeanlegg</b>
Anskaffelseskost pr.01.01	169 825
Årets tilgang	0
Årets avgang	0
Anskaffelseskost pr.31.12	169 825
Årets av- og nedskr. pr.31.12	65 100
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	104 725
Bokført verdi pr.31.12	0
Anskaffelsesår	2021

	<b>Tomt</b>	<b>Bygning</b>
Anskaffelseskost pr.01.01	2 165 000	8 536 500
Årets tilgang	0	0
Årets avgang	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	2 165 000	8 536 500
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	0	0
Bokført verdi pr.31.12	2 165 000	8 536 500
Anskaffelsesår	1987	1987

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

#### **Note 12 Andelskapital**

Andelskapitalen er kr. 1 500 fordelt på 15 andeler à kr. 100.

#### **Note 13 Opptjent egenkapital**

	<b>Regnskap 2025</b>	<b>Regnskap 2024</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Opptjent egenkapital 01.01	771 703	802 923
Tilført til/fra EK fra årets resultat	27 986	-31 220
Sum opptjent egenkapital 31.12	799 689	771 703
Annen egenkapital 31.12	799 689	771 703

#### Note 14 Pantelån

##### Pantelån

Kreditor	BOLIGBANKEN ASA
Lånenummer	96660162051
Opptaksår	2024
Rentesats	5,65
<b>Beregnet innfridd</b>	<b>02.03.2055</b>
Opprinnelig lånebeløp	5 417 000
Nedbetalt tidligere	61 421
Nedbetalt i år	63 748
<b>Lånesaldo 31.12</b>	<b>5 291 831</b>
Saldo 5 år frem i tid	4 945 946
<b>Sum pantegjeld lån</b>	<b>5 291 831</b>

#### Note 15 Borettsinnskudd

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

#### Note 16 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	10 571 831	10 635 579
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	10 701 500	10 701 500
<b>Pant og sikkerhetsstillelse</b>		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	10 697 000	10 697 000

Tinglyst pant i henhold til pantattest.

**Note 17 Annen kortsiktig gjeld**

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Påløpt rente	815	895
Andre påløpte kostnader	4 314	2 812
Annen kortsiktig gjeld	2 351	6 750
<b>Sum annen kortsiktig gjeld</b>	<b>7 481</b>	<b>10 457</b>

Andre påløpte kostnader gjelder strømfaktura for desember, med forfall i januar 2026.03.19

Annen kortsiktig gjeld gjelder avregning el-bil fra januar 2025 til og med februar 2026, som utbetales/faktureres i 2026. Dette gjelder andel 1, 2, 4 og 14.

**Note 18 Disponible midler**

	2025	2024
<b>A. Disponible midler 01.01</b>	<b>642 182</b>	<b>670 916</b>
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	27 986	-31 220
Tilbakeføring av avskrivning	65 100	33 965
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-63 748	-31 479
B. Årets endring i disponible midler	29 338	-28 734
<b>C. Disponible midler 31.12</b>	<b>671 520</b>	<b>642 182</b>
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	741 656	652 639
- Kortsiktig gjeld	70 136	10 457
<b>= Disponible midler 31.12</b>	<b>671 520</b>	<b>642 182</b>

2026-04-08 11:56:49

**Olav Hansen**

 **bankID**

NO BankID - 9578-5993-4-1553354

2026-04-08 11:59:04

**Russell Joseph Almeida**

 **bankID**

NO BankID - 9578-5998-4-944820

2026-04-10 14:25:49

**Helene Winje**

 **bankID**

NO BankID - 9578-5999-4-1975772

Til generalforsamlingen i AI Holslett Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### *Konklusjon*

Vi har revidert årsregnskapet for AI Holslett Borettslag som viser et overskudd på NOK 27 986. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### *Grunnlag for konklusjonen*

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### *Øvrig informasjon*

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

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

### *Ledelsens ansvar for årsregnskapet*

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

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

---

**SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112**

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm  
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)



**PrimeGloba**  
An Association of  
Independent Accountants Firms

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av  
SIGNICAT  
14.04.2026

*Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Lillestrøm, 14. april 2026  
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

---

**SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112**

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm  
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)



# Elektronisk signatur

*Signert av*

**WIRUM, ANNE GRETHE**

*(Identitet bekreftet med Buypass (NO))*



*Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

14.04.2026 19:11:13

*Signaturmetode*

Buypass (NO)

## Fullmaktsblankett

Andelseiere som ikke har mulighet til å delta på generalforsamlingen 2027 i borettslaget kan stille ved fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må nedenstående fullmakt fylles ut.

Det gjøres oppmerksom på at dersom fullmakten er påtegnet forbehold som binder fullmektigen til å stemme på en bestemt måte, ansees dette som et privatrettslig forhold mellom fullmaktsgiver og fullmektig. Møteleder vil ikke kunne kontrollere at fullmektigen faktisk stemmer i tråd med slik binding.

### FULLMAKT

Eier av andel \_\_\_\_\_ gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_ (bruk blokkbokstaver)

Andelseiers navn: \_\_\_\_\_ (bruk blokkbokstaver)

Andelseiers underskrift og dato:

Dato \_\_\_\_\_

.....

Andelseier underskrift

Er eier av andelen juridisk må det fremlegges firmaattest som dokumenterer signaturberettiget.

# 465 AI Holslett Borettslag

PROTOKOLL FOR ORDINÆR GENERALFORSAMLING 05.05.2026

Sted: Frogner aktivitetssenter, Duevegen 8, 2026 Frogner

9 av 15 mulige stemmegivere var representert.

9 deltok fysisk

---

## Sak 1: Konstituering

### Alternativ 1 - Enstemmig vedtatt

Forretningsfører Erlend Elvenes fra BORI BBL velges som møteleder. Styreleder Russel Almeida og Mona Bevum signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, saklisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene.

**Mot:** 0 stemmer

---

## Sak 2: Styrets årsrapport

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

### Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning.

---

### Sak 3: Regnskap

Lagt frem av styret.

Inntekter: kr 1 100 993,- (mot budsjett kr 1 105 398,-)

Utgifter: kr 1 073 007,- (mot budsjett kr 1 102 359,-)

Resultat: kr 27 986,- (mot budsjett kr 3 039,-)

Disponible midler pr 31.12: kr 671 520,-

#### STYRETS KOMMENTARER TIL REGNSKAPET:

Avvik mot budsjett på kostnadssiden skyldes hovedsakelig:

- Vedlikeholdskostnader: påløpt mindre kostnader enn budsjettert.
- Kommunale avgifter og eiendomsskatt: påløpt mindre kostnader enn budsjettert, i tillegg til at

Lillestrøm kommune har tilbakebetalt for mye fakturert eiendomsskatt i 2023.

Nivået på disponible midler i borettslaget er bra, og er innenfor BORI sitt anbefalte minimumsnivå for disponible midler.

#### **Styrets forslag - Enstemmig vedtatt**

Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital

**Mot:** 0 stemmer

Forslag avvises

---

### Sak 4: Styrehonorar

Forslag til samlet styrehonorar for foregående periode settes til kr 50 000,-, slik som i fjor og i henhold til budsjett. Styret fordeler selv honoraret.

#### **Styrehonorar - Enstemmig vedtatt**

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 50 000,-

**Mot:** 0 stemmer

Forslag avvises

---

## Sak 5: Personvalg

I henhold til borettslagets vedtekter skal borettslaget ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer. Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

Russell Almeida ble valgt som styreleder for 2 år i fjor, og er derfor ikke på valg. Helene Winje ble valgt som styremedlem for 2 år også i fjor, og er derfor heller ikke på valg.

Det er derfor behov for å velge 1-3 styremedlemmer (2 år), og 2-4 varamedlemmer (1 år)

### Styreleder (2 år)

Russell Almeida (Valgt tidligere)

### Styremedlem (2 år)

Helene Winje (Valgt tidligere)

### Styremedlem (2 år)

Yvonne Strøm

**Enstemmig valgt**

### Varamedlem (1 år) (2 posisjoner)

Kari-Anne Børke

**1. valg - enstemmig valgt**

Olav Hansen

**2. valg - enstemmig valgt**

---

## Sak 6: Delegatvalg til boligbyggelaget

Kun for tilknyttede borettslag

BORI BBL er en medlemsorganisasjon. Medlemmer som bor i tilknyttede borettslag representeres av delegater som velges av generalforsamlingen.

Borettslag med 1-49 andeler har krav på 1 delegat.

I tillegg velges like mange varadelegater.

Delegatene må velges ved navn av generalforsamlingen. Det er ikke anledning til å overlate til styret å plukke ut delegater.

### Delegat

Russell Almeida

**Enstemmig valgt**

### Varadelegat

Helene Winje

**Enstemmig valgt**

# Ordinær generalforsamling 05.05.2026 protokoll.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
<b>Almeida, Russell Joseph</b>	<b>2026-05-05</b>	<b>Bevum, Mona</b>	<b>2026-05-05</b>

Identifikasjon

 Almeida, Russell Joseph

Identifikasjon

 Bevum, Mona

Navn	Dato
<b>Elvenes, Erlend Brodshaug</b>	<b>2026-05-05</b>

Identifikasjon

 Elvenes, Erlend Brodshaug



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

Org nr 946 028 436 tilknyttet BORI (Romerike Boligbyggelag), vedtatt på konstituerende generalforsamling den 06.10.1987, sist endret den 29.04.2020.

## 1. Innledende bestemmelser

### **1-1 Formål**

Holslett borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) 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 som er forretningsfører.

## 2. Andeler og andelseiere

### **2-1 Andeler og andelseiere**

(1) Andelene skal være på kroner 100 - etthundrekroner.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(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) 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**

(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) Neker 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 Kortidsutleie**

(1) Andelseieren kan overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

(2) Andelseier plikter å på forhånd melde bruker og bruksoverlatingens varighet til styret.

### 3. Forkjøpsrett

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

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne 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. Borettslag og bruksoverlating

##### **4-1 Borettslaget**

(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 eller katt (kun ett dyr) på betingelse av at det inngås egen skriftlig kontrakt med borettslaget. Kontrakten regulerer forholdet mellom partene.

##### **4-2 Bruksoverlating**

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

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år

- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

## **5. Vedlikehold**

### **5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, sluk, 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, sluk, 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 oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rens 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, 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 pantessikkerhet

### **7-1 Felleskostnader**

(1) Felleskostnadene betaleshver 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 pantessikkerhet**

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) Boligbyggelaget har 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, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- 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.

# Husordensregler for Holslett borettslag

Husordensreglene inneholder bestemmelser om bruk av borettslagets boliger, fellesarealer og uteområder. Holslett borettslag er andelseiernes eiendom. Det er andelseierne som i felleskap er økonomisk ansvarlig for at vår felles eiendom blir holdt i førsteklasses stand. Alle utgifter som påføres borettslaget må dekkes inn av felleskostnadene.

Hensikten med husordensregler er ikke å pålegge beboerne unødige forpliktelser, men derimot sikre ro, trivsel, trygghet samt godt naboskap. For å holde høyest mulig standard med minst mulig utgifter, er det i alles interesse at husordensreglene blir fulgt.

## 1. Ansvar for bomiljø

Leiligheten skal brukes slik at det ikke er til unødig sjenanse og fare for de øvrige beboere. Andelseieren skal behandle boligen, fellesrom samt eiendom for øvrig med tilbørlig aktsomhet, og rette seg etter de regler som borettslaget fastsetter i henhold til slike saker.

Den enkelte andelseier er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av de personer som bruker boligen, eller som vedkommende gir tilgang til borettslagets områder. Andelseieren må erstatte all skade som forårsakes av vedkommende, dennes husstand, leietakere eller andre som er gitt adgang til borettslagets områder.

## 2. Fellesområder

Alle ytterdører samt dører til loft og boder skal alltid holdes låst.

Korridorer og trappeoppgang er fellesområde, og det må ikke hensettes sko, sykler, sportsutstyr eller andre gjenstander i oppgangen. Det gjøres unntak for barnevogner, men disse må plasseres slik at de ikke er til hinder for andre. Det skal være mulig å bruke rullestol og andre hjelpemidler for funksjonshemmede uten hinder i alle fellesområder i borettslaget. Det gjelder fortrinnsvis utenfor nr. 11 og 1. etasje i nr. 13-21.

Sykler skal plasseres i sykkelstativene. Lagring av sykler skal skje i andelseiernes egne boder.

Hver beboer skifter lyspærer utenfor sin egen inngang.

Påse at lys i fellesbodene slukkes når man forlater rommet.

Ballspill på plenen er tillatt for små skolebarn og yngre. Større barn henvises til fotballbanen eller andre brukbare plasser i nærheten.

Andelseiers kjøretøy skal parkeres på anvist plass. Gjesteparkering skal skje på oppmerkede gjesteparkeringsplasser. Eiere av utrangerte kjøretøy eller andre defekte gjenstander skal fjerne dette fra borettslagets områder. Herunder andelseiers tildelte parkeringsplass.

### **3. Bruk av leilighet**

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser.

Klesvask for hånd skal begrenses, da det er fare for tilstopping av avløp. Det er ikke lov å montere vaskemaskin på kjøkkenet med mindre det er gitt spesiell tillatelse.

Tilstopping av kloakk pga. klesvask er andelseiers ansvar. Jfr. Lov om burettslag pkt. 3 og 12.

Uvedkommende ting må ikke kastes i toalettet (dvs. damebind o.l.).

Oppvaskmaskin o.l. må monteres forskriftsmessig av autoriserte fagfolk.

### **4. Ro i leiligheten**

Det skal være ro i hele borettslaget alle dager fra kl. 23.00 til kl. 07.00.

Håndverksarbeider som medfører banking og boring eller andre støyende aktiviteter som forplanter seg til andre leiligheter, kan bare skje mandag til fredag mellom kl. 09.00 og 20.00, og på lørdag mellom kl. 09.00 og kl. 17.00. Søndager og helligdager, herunder 1. og 17. mai, skal det være ro i boligen.

Stereoanlegg, radio, tv o.l. må ikke ha slik lydstyrke at naboen blir forstyrret.

Skal beboere ha fest, må det meldes fra til naboene i god tid. Det vil alle sette pris på.

Klage på sjenerende støy må rettes til vedkommende andelseier, eller skriftlig til styret.

### **5. Dyrehold**

Det er tillatt å holde en hund eller en katt på betingelse av at det inngås egen skriftlig kontrakt med borettslaget. Kontrakten regulerer forholdet mellom partene. Søknaden behandles av styret jfr. Lov om burettslag pkt. 3 og 12. Ordlyden er som følger: «Dyrehold i borettslaget er kun tillatt etter skriftlig avtale med styret. Slik avtale skal inngår før anskaffelse og før innflytting. Dyr skal alltid være under eiers kontroll i hele borettslagets eiendom. Dyr skal ikke oppholde seg alene i borettslagets fellesområder innendørs eller utendørs selv om det er

bundet eller i bur. Dyrets eier er ansvarlig for fjerning av etterlatenskaper i og omkring borettslagets område, og skade som dyr måtte gjøre på borettslagets eiendom eller personer som oppholder seg på eiendommen. Er dyreholdet til sjenanse for øvrige beboere kan styret i hvert enkelt tilfelle oppheve tillatelsen til dyrehold. Dyrets eier plikter da umiddelbart å sørge for at dyret ikke oppholder seg i borettslaget».

## **6. Avfall**

Det må ikke kastes varme eller brennende gjenstander, oljeavfall, brannfarlig væske og spisse/skarpe gjenstander i søppelcontainerne.

Papiravfall herunder papp, kartonger og esker plasseres i egne containere. Esker og kartonger skal brettes flate før de kastes.

Er containerne fulle, skal søppel fraktes til nærliggende søppelmottak eller oppbevares i egen bolig inntil containerne er tømt.

Det skal alltid påses at containerlokkene er lukket helt igjen etter at søppel er kastet.

Glass og metall skal kastes i egne containere som kommunen har satt opp. Ved senteret er det satt opp slik container.

## **7. Indre orden – renhold**

For å unngå utvikling og spredning av råte og muggsopp må boder holdes rene og i orden.

Alle beboere har ansvar for ikke å søle til trappeoppgangen unødig.

Innganger, trapper og fellesrom skal rengjøres av alle andelseiere etter tur. Det er en selvfølge at vask av dører, vinduer, lister, gelendere m.m. følger rengjøringsansvaret. La ikke andre gjøre rent for deg og dine.

Ansvaret for trappevask har hver andelseier minimum en gang annen hver uke på egen avsats og trapp til etasjen under.

Inngangspartiet m/ytre gang vaskes tilsvarende av 1. etasje beboere. Trapp fra 1. etasje til underetasje vaskes av underetasjebefoere.

Kjellerdøren og loftsdøren skal holdes låst hele døgnet. Dette gjelder også felles utebod.

Det henstilles til borettslaverne om å ikke gjensette gjenstander i oppgangen eller utenfor bodene på loftet. Likeledes at skotøy, regntøy og andre klesplagg og gjenstander ikke henges i oppgangen utenfor inngangsdøren.

## **8. Henvendelser**

Alle henvendelser til borettslagets styre, som ønskes styrebehandlet, skal skje skriftlig og være underskrevet med fullt navn.

Styret har taushetsplikt i alle saker det behandler. Gjelder henvendelsen en klage på annen beboer/andelseier har styret ikke anledning til å oppgi klagerens identitet overfor innklagede med mindre klageren samtykker i dette.

## **9. Utfyllende bestemmelser**

Når hensynet til sikkerhet eller miljø er truet, kan styret gi melding til beboerne ved rundskriv eller oppslag. Slike rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme vis som husordensreglene som er en del av vedtektene.

## **10. Vedtektene**

Det vises for øvrig til vedtektene som inneholder bestemmelser om rettigheter og plikter.

## **11. Endring av husordensregler**

Forslag om endring av og/eller supplement til husordensreglene, må leveres skriftlig til borettslagets styre. Borettslagets generalforsamling vedtar eventuelle endringer med alminnelig flertall.

## **12. Generelt**

Andelseieren er erstatningspliktig for enhver skade som følger av overtredelse av ordensreglene eller annen mangel på aktsomhet.

Vedkommende er ansvarlig for at husstanden, bruks overlater eller andre som gis adgang til boligen, overholder og viser alminnelig aktsomhet jfr. Lov om burettslag pkt. 3 og 12.

Mislighold av disse ordensregler kan medføre oppsigelse av eierforholdet.

Melding fra styret i borettslaget til andelseierne ved rundskriv gjelder på samme vis som ordensreglene.

Alt grøntareal rundt husene er til felles nytte.

All grilling skal foregå på fellesarealet og ikke på verandaen. Dette på grunn av brannfaren. Unntak fra regelen er elektrisk grill og gassgrill. De kan benyttes på verandaen.

Tvister mellom andelseiere om forståelsen av ordensreglene avgjøres av styret etter skriftlig henvendelse.

Vedtatt på ordinær generalforsamling 27.03.14



Adresse

**Frognerveien 15, 2016 FROGNER**

Dato for energimerking

**15.05.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-296520**

Bygningskategori

**Boligblokker**

Bygningsnummer

**12505663**

Gårdsnummer

**273**

Bruksnummer

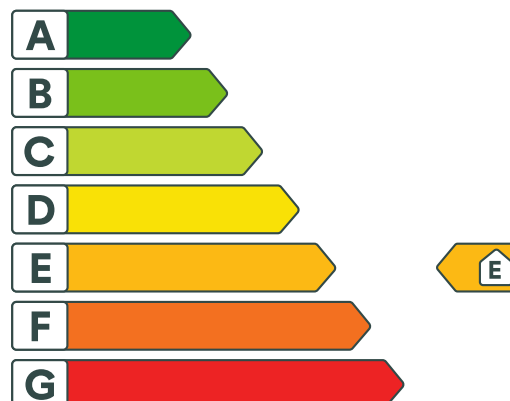
**48**

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

**H0101**



## Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



## Boliginformasjon

Byggeår

**1990**

Bygningstype

**Leilighet**

Bruksareal

**67,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal

**67,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje

**1**

Bygningsmateriale

**Tre**

Oppvarming

**Elektrisitet**

Ventilasjon

**Mekanisk avtrekk**



## Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmpumpe) vektet ulikt.

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år

**213,87 kWh/m<sup>2</sup>**

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år

**240,57 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år

**16 118 kWh**



## Frognerveien 15, 2016 FROGNER



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Frognerveien 15, 2016 FROGNER



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

##### Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

##### Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

##### Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

##### Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

##### Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

##### Tiltak 7: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

### Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

### Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 15: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

### Tiltak 16: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

### Tiltak 17: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 18: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

## Tiltak 19: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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



### Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



### Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

# Nabolagsprofil

Frognerveien 15 - Nabolaget Frogner - vurdert av 29 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

## Offentlig transport

🚶	Frogner sentrum Linje 365, 425	2 min 🚶	0.2 km
🚶	Frogner stasjon Linje R13	4 min 🚶	0.3 km
✈️	Oslo Gardermoen	17 min 🚶	
🚶	Oslo S Totalt 24 ulike linjer	27 min 🚶	27.9 km

## Skoler

Frogner skole (1-10 kl.) 965 elever, 43 klasser	3 min 🚶	0.2 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	12 min 🚶	9.6 km
Skedsmo videregående skole 1000 elever	13 min 🚶	10.4 km

## Ladepunkt for el-bil

🚗	Melvold Svømmehall - Lillestrøm K...	5 min 🚶
🚗	Frogner Barnehage - Lillestrøm Kom...	5 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

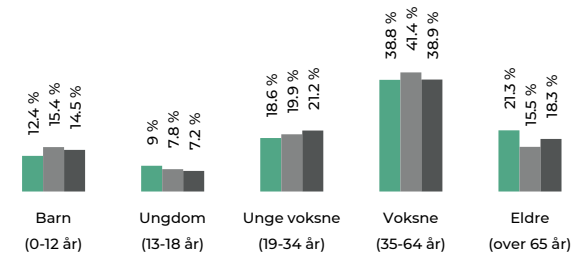
## Kvalitet på skolene

Bra 73/100

## Naboskapet

Godt vennskap 71/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Frogner	1164	552
Lillestrøm kommune	89 095	38 373
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Brusletta barnehage (1-5 år) 68 barn	3 min 🚶	0.3 km
Frogner barnehage (1-5 år) 57 barn	5 min 🚶	0.4 km
Hoppensprett Frogner (1-5 år) 31 barn	9 min 🚶	0.8 km

## Dagligvare

Kiwi Frogner Lillestrøm	1 min 🚶	
Kiwi Fjellbo PostNord	3 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 2026

## Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Tog

## Støynivået

Lite støynivå 88/100








## Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 83/100

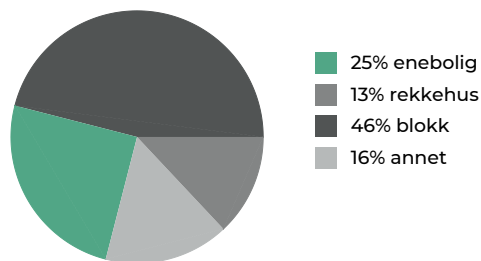
## Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 81/100

## Sport

 Frogner idrettspark	4 min 
Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	0.3 km
 Frognerhallen - Trippel flerbrukshall	4 min 
Aktivitetshall	0.4 km
 Avancia Sport Center Skedsmokorset	7 min 
Fresh Fitness Skedsmokorset	7 min 

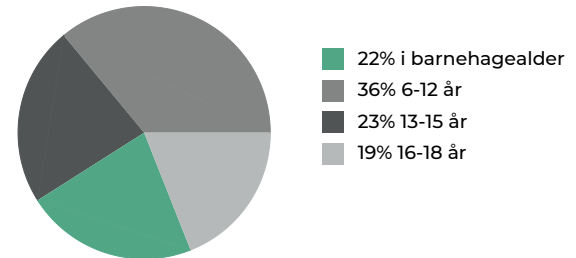
## Boligmasse



## Varer/Tjenester

 Skedsmo senter	10 min 
 Frogner apotek Sørum	2 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn

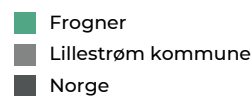


Flerfamilier



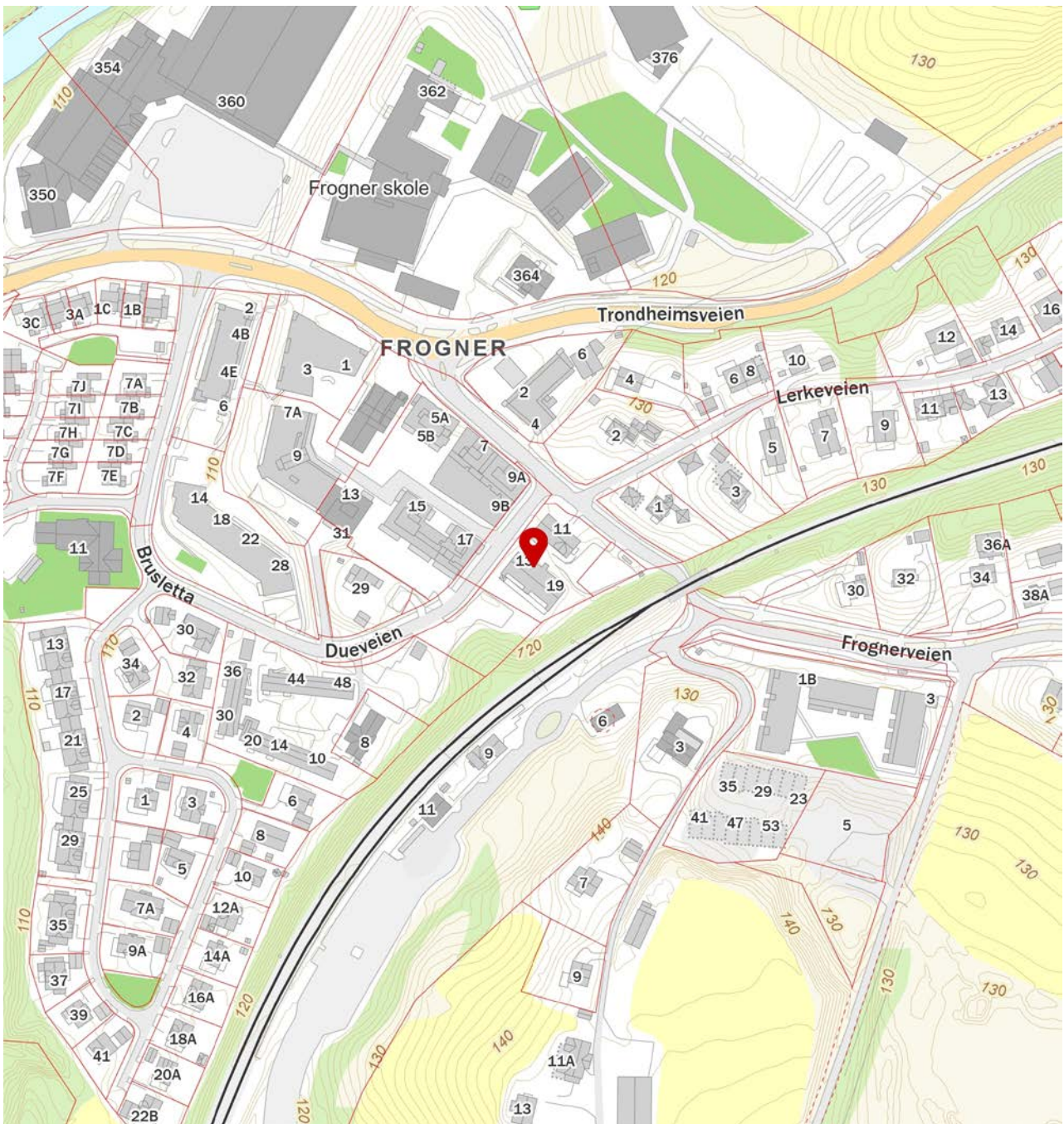
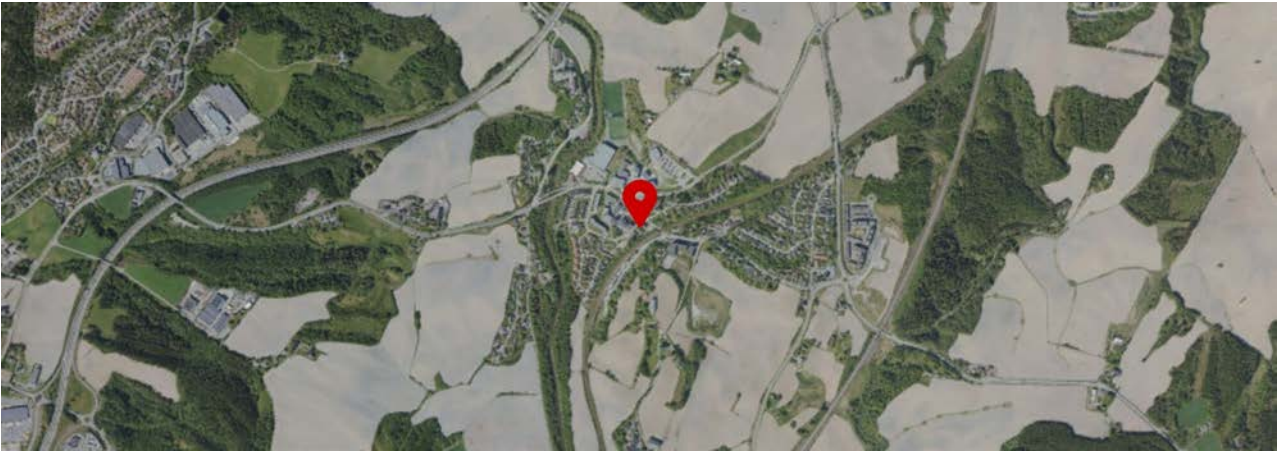
0%

43%



## 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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



## 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-antenner 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

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

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

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

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

## Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

## Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

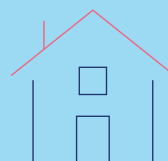
## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/  
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



[soderbergpartners.no/eiendom](https://soderbergpartners.no/eiendom)



# Nøklene i lomma. Forsikring **fikser vi.**

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

 Kolibri

Les mer om oss på  
→[kolibriforsikring.no](https://kolibriforsikring.no)

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

# BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 17-0045/26

Adresse: Frognerveien 15, 2016 FROGNER, gnr. 273, bnr.  
48, andelsnr. 10 i Holslett Borettslag A/I v/  
styreleder Camilla Gimse Petersen med orgnr.  
946028436 i Lillestrøm kommune.

Salgsoppgavedato: 16.05.2026

Kontaktperson: Kateryna Sigurjonsson

Tlf: 985 47 854

Epost: kateryna@notar.no

Navn på budgiver: \_\_\_\_\_

Fødselsnummer: \_\_\_\_\_

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

Postnummer./Sted: \_\_\_\_\_

Telefon, privat: \_\_\_\_\_

Telefon, arbeid: \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_

Navn på budgiver: \_\_\_\_\_

Fødselsnummer: \_\_\_\_\_

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

Postnummer./Sted: \_\_\_\_\_

Telefon, privat: \_\_\_\_\_

Telefon, arbeid: \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: \_\_\_\_\_ kroner: \_\_\_\_\_

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: \_\_\_\_\_

Ønsket overtakelsestidspunkt: \_\_\_\_\_

Budet gjelder til og med den: \_\_\_\_\_ kl: \_\_\_\_\_

Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

## FINANSIERING

Långiver: \_\_\_\_\_

Bank: \_\_\_\_\_

Egenkapital kr: \_\_\_\_\_

Kontaktperson: \_\_\_\_\_

Tlf: \_\_\_\_\_

Salg av eiendom, adr.: \_\_\_\_\_

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgiving. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: \_\_\_\_\_

Budgivers underskrift: \_\_\_\_\_

Sted/dato: \_\_\_\_\_

Budgivers underskrift: \_\_\_\_\_

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



## Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

[WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/](http://WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/)