NORDVIK

Åsheimkroken 4

1 soverom | 37 kvm | Selveierleilighet

Velkommen til

Åsheimkroken 4

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
16	Om boligen
25	Nabolagsprofil
26	Egenerklæringsskjema
30	Tilstandsrapport
45	Andre vedlegg
51	Vedlegg
143	Kontaktinfo
146	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
149	Forbrukerinformasjon om budgivning
150	Budskjema

Salgsoppgave produsert 21.01.2026

Nøkkelinformasjon



Lys og moderne 2-roms selveier fra 2022! Usjenert og romslig balkong på 13 m² - Fjernvarme - Sentral beliggenhet!

Prisantydning	**3 490 000,-**
Omkostninger	**88 630,-**
Totalpris	**3 578 630,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 112,-**
BRA-i	**37 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2022**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

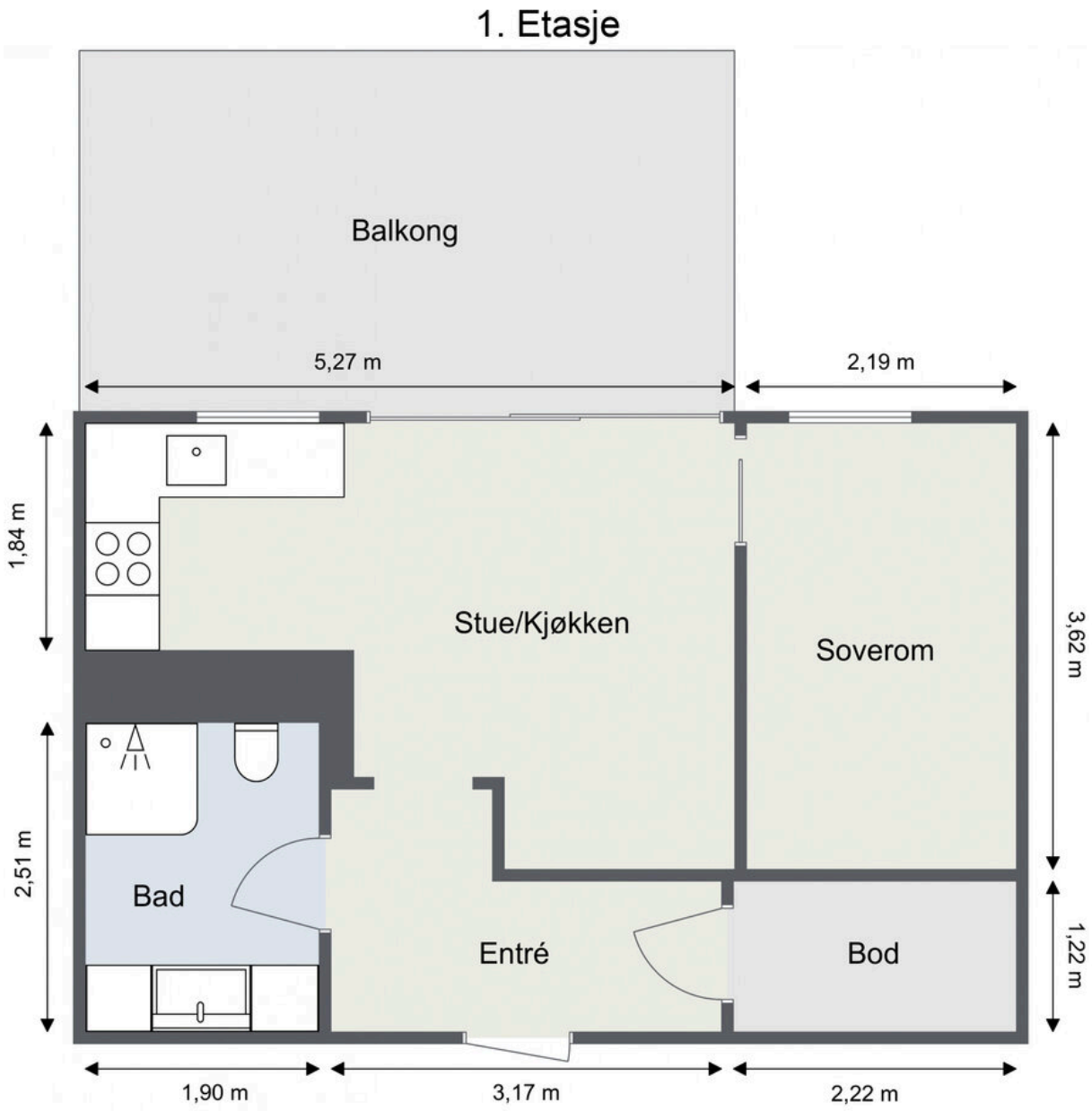
Velkommen til Åsheimkroken 4, presentert av Magnar Steen i Nordvik Bolig!
Dette er en strøken 2-roms selveierleilighet med god standard fra 2022 - her kan du flytte rett inn! Boligen rommer entré, åpen stue-/kjøkkenløsning, bad og soverom, samt en praktisk bod. Fra stuen er det utgang til en herlig balkong på 13 m² vendt mot skjermede omgivelser.

Beliggenheten er attraktiv på Rasta i Lørenskog. Her ligger man sentralt, men samtidig tilbaketrukket til. Det er kort gangavstand til bussholdeplass, gode turmuligheter, Triaden storsenter og mye mer.

Verdt å merke seg:
Integrerte hvitevarer
Stue og kjøkken i åpen løsning
Lekkert baderom med gulvvarme
Innvendig bod og romslig sportsbod i underetasje
Ca. 18 minutter reisetid til Helsfyr med buss

Underetasje
Total BRA: 5 kvm

Åsheimkroken 4, 1461 LØRENSKOG






















SAMSUNG












FOO FI HTERS
XXL





Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
65-0272/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Åsheimkroken 4, 1461 LØRENSKOG
Gnr 100, bnr 38, snr 36 (ideell andel 1/1) i Lørenskog kommune

Selger
Eirik Matias Larsen

Kjøpesum og omkostninger
3 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
87 250,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
88 630,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
101 330,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 578 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 591 330,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2022

Etasje
4

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 37 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 42 kvm
TBA: 13 kvm

Beskrivelse:

Selveierleilighet
4. etasje:
BRA-i: 37 kvm. Bad, entré, bod, soverom og stue/kjøkken.
Total BRA: 37 kvm.
TBA: 13 kvm. Balkong

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Ekstern bod.
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
Boligen har alt på ett plan og inneholder:
4. etasje BRA-i 37 m²: Bad, entré, bod, soverom og stue/kjøkken.

I tillegg disponeres:
- Kjellerbod på 5 m²

Standard
Entré:
Velkommen inn! Leiligheten har en lys og innbydende entré, med plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko. Herfra er det også inngang til en svært praktisk innvendig bod, med mye lagringsplass. I tillegg disponeres en ekstern kjellerbod på 5 m².

Stue:
Stuen er av fin størrelse, med store vindusflater og et naturskjønt utsyn. I rommet er det plass til sofaseksjon og tv-møbel. Fra stuen er det skyvedør ut til en herlig østvendt balkong på 13 m². Her ute er det god plass til sittegruppe, samt gass-/elektrisk grill. Fra balkongen er det fint utsyn mot de frodige omgivelsene, og ikke noe

innsyn!

Kjøkken:
Kjøkken og stue ligger i åpen og sosial løsning, og kjøkkenet er godt utnyttet! Innredningen har skap med glatte fronter, samt en laminat benkeplate med nedfelt kum. Videre er stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin integrert i innredningen. Det er tilkoblet komfyrvakt over koketoppen.

Bad:
På badet er gulv og vegger flislagte. Rommet er utstyrt med dusj på gulv med dører i herdet glass, veggfestet klosett med innebygget sisterne og servant. Under servanten er det montert et benkeskap med glatte fronter. I tillegg har badet opplegg for vaskemaskin.

Soverom:
Boligen rommer ett soverom. Rommet har plass til seng, nattbord og garderobe/skrivebord.

Innvendige overflater:
Gulv: Parkettgulv. Fliser på bad.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet og malte plater i badet og entréen.
Systemhimling i boden. Malte betongelementer for øvrig.
Himlingshøyde i stue er målt til 2,51 meter.

For full oversikt over tilstandsgrader, se punktet Byggemåte eller se vedlagt tilstandsrapport.

Parkering
Leiligheten disponerer ikke egen parkeringsplass.

Sameiet har fire gjesteparkeringsplasser i felles garasjeanlegg.

Sammendrag selgers egenerklæring
Ingen kommentarer.

Bygningssakkyndig
Martin Hoem

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 31.12.2025
Bygning:
Grunnmur i betong. Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, kledd med malt trepanel. Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp.

Vinduer:
Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2021.

Dører:
Entrédør i brannklasse B30 med 44 desibel lydmotstand.
Balkongdør med trelags isolerglass, produsert i 2021.
Innvendige dører i tre.

Balkong/terrasse:
Østvendt balkong i betongkonstruksjon, med adkomst fra stue, 13 m².
Betongdekke, belagt med terrassebord.
Rekkverk i metall, med glass i felt.
Rekkverkshøyden er målt til 1,02 m.

VVS-installasjoner:
Oppvarming via radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.
Vannbåren gulvvarme i bad.
Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør.
Fordelerskap er lokalisert i badet.
Synlig drensrør fra fordelerskapet ut i badet.
Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen.
Stoppekran er lokalisert i fordelerskapet.
Automatisk vannstopper i fordelerskapet, med føler til kjøkkenet.
Radiatorer med forsyning av varmtvann fra fjernvarmeanlegg. Vannbåren gulvvarme i badet.
Anlegget er hovedsakelig skjult.

Luftbehandling:
Balansert ventilasjonsanlegg med avtrekk fra kjøkken og bad.
Tilluft via ventiler i oppholdsrom. Luftespalter under dører.

Elkraft:
Sikringsskap med jordfeilautomater.
Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3).

TG2 med avvik som kan kreve tiltak:
Sanitær - bad: Manglende drensspalte under klosett. Det er ikke synlig drensspalte under klosettet, som medfører at en lekkasje ikke synliggjøres i rommet. En drensspalte bør etableres. TG 2 er gitt grunnet manglende drensspalte under klosettet, som nevnt over.

Tilstandsrapport ligger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter anbefales å sette seg inn i denne.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers

utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter er grensen satt til 90. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
B - grønn
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Oppvarming via radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg. Vannbåren gulvvarme i bad.

Informasjon om strømforbruk
Selger har ikke opplyst om strømforbruk.
Forbruk vil variere fra husstand til husstand.

Det er ikke kjent om eiendommen er tilknyttet Norgespris eller ikke.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 112,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer forretningsførsel, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, tv/bredbånd, vaktmestertjenester mm.

Felleskostnadene fordeles slik:
- Felleskostnad leilighet: kr. 2 556,-
- TV/internett leilighet: kr. 556,-

Fjernvarme avregnes etter forbruk og faktureres utenom felleskostnadene.

Styret opplyser:
"Per i dag er det ikke vedtatt konkrete økninger i fellesgjeld. Når det gjelder felleskostnader, legges det til grunn at disse prisjusteres i tråd med normal kostnads- og prisutvikling i samfunnet."

Kommunale avgifter
Inkludert i de månedlige felleskostnadene.

Velavgift
Det er ikke kjent at eiendommen er tilknyttet velforening.

Andre utgifter
Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 816 840,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 267 359,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret. For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.
Furutoppen Eierseksjonssameie, orgnr. 929070909

Om sameiet
Diverse opplysninger om sameiet:
- Furutoppen eierseksjonssameie ligger i Lørenskog kommune, og har organisasjonsnummer 929070909.
- Sameiet ble stiftet i 2022 og består av 88 boligseksjoner, herav 75 leiligheter og 13 rekkehus.
- Forretningsførsel er utført av Boligbyggelaget USBL.

Hentet fra innkalling til årsmøte 2025:
Styrets arbeid 2024-2025:
Styret har arbeidet med mye gjennom året, og har sammenstilt endel av dette arbeidet i følgende punkter:
- Oppfølging av reklamasjonssaker
- Utdeling av filter til ventilasjonsaggregat (2 ganger per år)
- Tilrettelegging og oppfølging av elbillading

- Håndtering av fuktproblemer i garasjen
- Håndtering av hendelser og interne forhold i sameiet
- Organisering av gjesteparkeringsplasser
- Budsjettarbeid for 2025 med tilhørende budsjettmøte hos Usbl
- Behandling av innkomne forslag og henvendelser fra beboere
- Innkjøp av utstyr til snørydding
- Arbeid med sikkerhetstiltak på sameiets område
- Kontroll og oppfølging av serviceavtaler (heis, ventilasjon, brøyting, renhold m.m.)
- Innhenting av tilbud på forretningsførsel
- Oppfølging og kontroll av fakturaer
- Oppfølging av forfalt arbeid
- Arbeid med avregning for forbruk av fjernvarme og varmtvann
- HMS-arbeid i henhold til gjeldende rutiner og forskrifter
- Behandling av klager og øvrige henvendelser fra beboere
- Arrangerering av Bom inn til sameiet
- Arrangering av speil ved inn/utkjøring garasje.

Megler oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning som ligger vedlagt prospektet. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i styret og/eller på generalforsamling.

Forretningsfører
Bori BBL

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har ingen lån og seksjonen har ingen fellesgjeld.

Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Sekjsonen har ingen andel fellesgjeld. Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskap for 2024 viste er overskudd på kroner 72 615,-. I 2025 ble det budsjettert med et underskudd på kroner 209 142,-.

Vedtekter og husordensregler
Det foreligger vedtekter og husordensregler.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt, men må søkes til styret. Dyreeiere må ta hensyn til naboer og utvise ansvar for sitt dyrehold, slik at det ikke er til sjenanse for sameiere. Hund skal alltid føres i bånd på sameiets område, både utendørs og inne i fellesområder i leilighetsbygg. Ekskrementer skal fjernes med pose og kastes i søppelkasse.

Sameiets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 95527631

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 11 186 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra eiendomsmegler. Velkommen til visning!

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen i et sentralt og attraktivt boligområde på Rasta i Lørenskog kommune. Området har gangavstand til et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud.

Nærmeste busstopp er Glenneveien og ligger et par minutter gange fra boligen. Lørenskog sentrum har bussterminal, og er et kollektivt knutepunkt med hyppige avganger mot Oslo Bussterminal og Lillestrøm. Med bil fra eiendommen tar det ca. 10 minutter til Strømmen Storsenter, 10 minutter til Lillestrøm, 18 minutter til Oslo S og 28 minutter til Oslo lufthavn.

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Meny Rasta og Rema 1000. Ønsker du ytterligere servicetilbud er det kort vei til Lørenskog Storsenter Triaden og Metro, samt Strømmen Storsenter med over 200 butikker og tilknyttede virksomheter. Lillestrøm og Oslo sentrum ligger også godt innen rekkevidde. Det er også kort vei til Ahus universitetssykehus, som du raskt kommer deg til enten langs idylliske jorder eller gjennom Lørenskog Sentrum.

Det tar deg få minutter å ankomme marka, og videre ut i lysløypenett mot Mariholtet. Østmarka byr i tillegg på flere bade-/fiskevann og flott turterreng. Fra Sørlihavna går det lysløype mot Losby. Lørenskog kommune driver Losby besøksgård og kafé, hvor de besøkende kan oppleve ulike husdyr på nært hold. Losby Golfklubb har et meget flott golfanlegg med bl.a. 9 og 18-hulls golfbane, driving range, putting green og nærspillsområde.

Det er et godt utbygd nett av gang-/sykkelveier i Lørenskog og omegn, og et aktivt idrettsmiljø med anlegg innen de fleste grener. Det er blant annet flere

ballplasser, ishall bak Metro senter, golfbane på Losby, flerbrukshall på Fjellsrud, svømmehall og tennisbane ved Kjenn.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for stort frittliggende boligbygg på eiendommen datert 04.10.2022. Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet. Adkomst via privat vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligformål i henhold til reguleringsplan Gamleveien 68-70 / Åsheimveien. Eiendommen er avsatt til nåværende boligbebyggelse i henhold til utsnitt av kommuneplan for Lørenskog kommune.

Området består av småhus-, rekkehus- og lavblokkbebyggelse. Blokken ligger mot friluftsområder. Åsheimskog barnehage befinnner seg i bakkant av friluftsområdene.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt Lørenskog kommune eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med Lørenskog kommune sin kartportal: https://kommunekart.com/klient/lorenskog/grunnkartklient.

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

1976/3607-1/8 14.06.1976 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Vegvesenets betingelser vedtatt
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 100 BNR: 38
Kommentar: Eier av gnr. 100, bnr. 38 får tillatelse til å legge vann-, kloakk-, overvannsledninger og stikkrenner under fylkesveg nr. C156. Det følger betingelser i forbindelse med utbedring av skader, vedlikehold, dybde for kabel etc. Full servitutt ligger vedlagt i salgsoppgaven.

1977/7481-4/8 07.11.1977 SKJØNN
Avståelse av veggrunn
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 100 BNR: 38

1984/4649-1/8 13.06.1984 ELEKTRISKE KRAFTLINJER
Rettighetshaver Lørenskog Elverk
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 100 BNR: 38
Kommentar: Eier av gnr. 100, bnr. 38 gir Lørenskog Elverk rett til å føre opp en nettstasjon slik som vist med rødt på vedlagt kartutsnitt. Servitutt med kart ligger vedlagt i salgsoppgaven.

1990/2545-1/8 09.03.1990 ERKLÆRING/AVTALE
Rett for d.e. til å legge vann og kloakkledn. under fylkesvei 352.01. Best. om legging, reparasjon, skade m.v. Fl.best.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 100 BNR: 38
Kommentar: Eier av gnr. 100, bnr. 38 får rett til å legge vann og kloakkledning under fylkesvei 352.01. Det følger betingelser i forbindelse med utbedring av skader, vedlikehold, dybde for kabel etc. Full servitutt ligger vedlagt i salgsoppgaven.

2022/300859-1/200 17.03.2022 SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 36
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 38/6539

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør 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.

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er

for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få:
· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
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. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg 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 Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 29 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 14 900,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 21 900,-
Nordvik Ekstra Medium - Tillegg kr. 5 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 15 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 000,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 9 000,-

Samlet skal selger betale kr. 125 170,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
- Selgers egenerklæring, datert 10.11.2025
- Tilstandsrapport, datert 31.12.2025
- Energiattest, datert 27.11.2025
- Brev fra forretningsfører, datert 27.11.2025

- Innkalling og protokoll fra årsmøte 2025, datert 30.04.2025
- Vedtekter og husordensregler
- Reguleringsplankart, datert 27.11.2025
- Kommuneplankart, datert 27.11.2025
- Ferdigattest, datert 04.10.2022
- Byggemeldte tegninger, datert 16.05.2019
- Servitutter
- Seksjonering

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 17. februar 2026

Ansvarlig megler
Magnar Steen, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 91386380

Megler
Amalie Oline Soelberg, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 99167920

Meglerforetaket
Nordvik Lørenskog
Haneborgveien 103
1463 FJELLHAMAR
Juridisk navn: BG30 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 919945958

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). BG30 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Åsheimkroken 4

Nabolaget Rolvsrud Skog - vurdert av 53 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Rasta skole (1-7 kl.) 582 elever, 28 klasser	5 min 0.4 km
Benterud skole (1-7 kl.) 487 elever, 22 klasser	7 min 0.7 km
Rudolf Steinerskolen Lørenskog... 154 elever, 11 klasser	14 min 1.1 km
Løkenåsen skole (8-10 kl.) 310 elever, 28 klasser	20 min 1.7 km
Kjenn skole (8-10 kl.) 565 elever, 37 klasser	6 min 2.4 km
Mailand videregående skole 900 elever	7 min 2.6 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	8 min 4.6 km

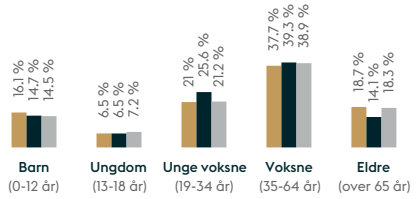
Offentlig transport

Glenneveien Linje 110, 110E, 310, 315	2 min 0.2 km
Lørenskog stasjon Linje L1	9 min 3.5 km
Ellingsrudåsen Linje 2	10 min 4.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	19 min 15.8 km
Oslo Gardermoen	30 min

Barnehager

Drømmehagen/Vallerud musikkbhg... 34 barn	3 min 0.2 km
Åsheimskog Fus barnehage (1-5 ... 78 barn	3 min 0.2 km
Rasta barnehage (1-5 år) 114 barn	7 min 0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rolvsrud Skog	2 176	920
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Rasta skole	8 min
Triaden sportssenter	9 min
Sporty 60+	9 min
SATS Triaden	9 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

Støynivået
Lite støynivå 85/100



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 2025

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
10. nov. 2025

Oppdragsnummer
65-0272/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Åsheimkroken 4, 1461 LØRENSKOG

Meglerfirma
Nordvik Lørenskog

Selgere
Eirik Matias Larsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juli 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Nei

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 65-0272/25

Tilstandsrapport - Åsheimkroken 4, 1461 LØRENSKOG

Åsheimkroken 4, 1461 LØRENSKOG
Selveierleilighet (i blokk):
3222-100/38/0/36

Grunnkrets:
Rolvsrud Skog
Kommune:
Lørenskog

Utarbeidet for eierskifte,
i samsvar med Tryggere Bolighandel.

OM RAPPORTEN

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av visse bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og omfanget av oppdraget.

Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet.

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Mer detaljert informasjon om forutsetningene som har ligget til grunn for utarbeidelsen av denne rapporten finner du på rapportens siste side.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller andre gjenstander som ikke kan fjernes enkelt.

TG 0

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen er nyere enn 5 år og viser ikke tegn på slitasje. Dokumentasjon på faglig god utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er lagt frem. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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.

TG 3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Kostnadsestimat for utbedring: Når et rom eller en bygningsdel får tilstandsgrad 3, vil det gis et sjablonmessig anslag for hva det vil koste å utbedre dette området. Estimatet må imidlertid ikke forveksles med et konkret pristilbud fra en håndverker, og kan avvike fra faktiske kostnader.

OPPDRAGSINFORMASJON

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen i den tilstanden boligen fremstod under befaringen. Eiendomsinformasjonen er rundt tidspunkt for befaringen hentet fra Norges Eiendommer, Ambita infoland. Denne rapporten er utført av:

BoligKontroll

Vi er en uavhengig bedrift innen taksering og tilstandsanalyse av boliger, næringseiendom osv. Basert på solid utdanning og lang bransjepraksis, er vår hensikt å levere tjenester av høy kvalitet. Vårt mål er å gi deg den nødvendige innsikten til dine beslutninger om kjøp/salg av eiendom og gjøre bolighandelen tryggere.

Post@boligkontrollas.no | Org nr 932 153 688

Martin Hoem

Takst- og bygningsteknisk ingeniør | Post@boligkontrollas.no | Medlem av NITO

Medlem av NITO

Befaring og oppdragsinfo	
Befaringsdato	8. des. 2025
Til stede	Selger/eier Befaring utført med leietaker. Takstingeniør Martin Hoem
Tilgjengelighet	Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar blir normalt ikke flyttet rundt under befaringen, og derfor vil ikke eventuelle avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avslørt i denne rapporten.
Egenerklæring	Ikke fremvist.

OPPSUMMERING

Under finner du en kort oppsummering av boligens generelle tilstand samt en fremstilling av elementer som har fått tilstandsgrad 2 eller 3, basert på videre informasjon i rapporten. For en fullstendig forståelse er det viktig å lese gjennom hele rapporten nøye, ettersom visse viktige detaljer ikke er inkludert i denne oppsummeringen. Ytterligere detaljer er beskrevet under punktet for vurderinger lenger ned i rapporten.

Generell tilstand

Boligen er av nyere dato og viser generelt sett lite eller ingen tegn til slitasje.

For en mer omfattende oversikt over boligens tilstand, inkludert detaljerte vurderinger, oppfordres det til å lese gjennom den komplette rapporten.

Tilstandsgrad 2/3	Bygningsdel	Forkortet begrunnelse
TG 2	Sanitær - bad	Manglende drensspalte under klosett.

NYLIGE OPPGRADERINGER

Vesentlige reparasjoner, vedlikehold, installasjoner eller ombygging på boligen de siste fem årene, oppgitt av eieren, er listet nedenfor. For slikt arbeid utført av kvalifiserte håndverkere i denne perioden, etterspørres dokumentasjon, inkludert skriftlig bekreftelse fra de involverte håndverkerne. Ved egeninnsats anses dokumentasjon som ikke aktuelt i denne tabellen.

Kommentar
Det er ikke kjent om det er utført vesentlige oppgraderinger i løpet av de siste fem årene.

EIENDOMSINFO OG BEBYGGELSE

I dette avsnittet beskrives eiendommens bygningsmasse, eierinformasjon, samt detaljer om tilknyttede arealer og oppvarmingskilder. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, og eventuelle oppvarmingskilder er normalt basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, med mindre annet er spesifisert. Eiendommens identifikasjon er detaljert på rapportens forside, og eiendomsinformasjonen er hentet fra Ambita Infoland, Norges Eiendommer.

Eiendomsinformasjon	
Byggeår	2022 Kilde: Norges Eiendommer, Ambita Infoland.
Bebyggelsen	Utvendige bygningsdeler Grunnmur i betong. Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, kledd med malt trepanel. Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp. Innvendige bygningsdeler Felles varmtvann. Etasjeskiller i betong. Personheis. Trapper i betong. Sprinkleranlegg. Dørcalling. Ovennevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.
Oppvarming	Oppvarming via radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg. Vannbåren gulvvarme i bad.
Tilhørende arealer	Lagring Boligen disponerer en ekstern bod i kjelleren.
Tomteareal	11186.7 m²
Hjemmelshaver	Eirik Matias Larsen
Sameiebrøk	38 / 6539

VURDERINGER

Felles bygningsdeler som faller inn under boligsammenslutningens (sameier, borettslag eller aksjelag) ansvarsområde, blir normalt ikke tilstandsvurdert. Unntak gjøres dersom boligeier har vedlikeholdsplikt for en spesifikk bygningsdel og dette er opplyst til takstingeniøren, eller dersom en felles bygningsdel har særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen.

Vær oppmerksom på at opplysninger om levetider som kan nevnes videre, er basert på SINTEF Byggforsks levetidstabeller. Disse gir en indikasjon på forventet levetid, men er ikke absolutte garantier. Dersom en bygningsdel nærmer seg eller overskrider forventet levetid, må man være forberedt på at delen har slitasje og eventuelt behov for utskiftning.

Merk at, om du kjøper en brukt/eldre bolig, skiller den seg fra nye både i byggemetoder og materialbruk. Tid, bruk, og klima bidrar til slitasje, selv om en bolig er blitt pusset opp. Overflateoppussinger garanterer ikke forbedringer i boligens fundamentale strukturer. Generelt vil eldre boliger ha større risiko for skjulte feil som kan medføre kostnader.

Videre i avsnittet presenteres de undersøkte elementene og resultatene fra de utførte undersøkelsene. Undersøkelsene er hovedsakelig visuelle, supplert med enkelte fysiske stikkprøver i henhold til gjeldende forskriftskrav. Det presiseres at boligen likevel kan ha skjulte feil og mangler som ikke avdekkes ved en slik kontroll.

Lovlighet/brannteknisk

Lovlighet/brannteknisk

Har de godkjente plantegningene blitt fremlagt og kontrollert opp mot den nåværende planløsningen?
Nei.

Hvis plantegninger er tilgjengelige og en kontroll er bestilt, er denne kontrollen begrenset til å sammenligne disse tegningene med den faktiske arealbruken for å avdekke eventuelle avvik.

Er det registrert åpenbare avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller himlingshøyde?
Nei.

Er det avdekket åpenbare visuelle forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i gjeldende teknisk forskrift?
Nei. Det er registrert at entrédøren er brannklassifisert.

Å vurdere brannsikkerheten i eldre boliger kan være komplekst, spesielt når det gjelder branncelleinndeling og rømningsveier. Brannskillekonstruksjoner er normalt ikke mulig å verifisere visuelt. Inspeksjonen fokuserer derfor primært på om ytterdører er brannsertifiserte og om det er åpenbare manglende brannskiller, hvor dette er et krav.

Vinduer og dører

Ytterdører

TG 1

Entrédør i brannklasse B30 med 44 desibel lydmotstand.
Balkongdør med trelags isolerglass, produsert i 2021.

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte eller knuste glass?
Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon.

Er det funnet vesentlige avvik på utvendig tetting som beslag, vannbord og omramming?
Nei.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert vesentlige avvik ved åpne/lukkemekanismen?
Nei.

Normal tid før utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av ytterdører må påregnes med jevne mellomrom, ofte som følge av klimaforskjeller og naturlige bevegelser i bygningen.

Vinduer TG 1

Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2021.

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte eller knuste glass?
Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon.

Er det funnet vesentlige avvik på utvendig tetting som beslag, vannbord og omramming?
Nei. Et tilfeldig utvalg vinduer er inspisert fra innsiden av boligen, og disse avslørte ingen tydelige avvik.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?
Nei. Et tilfeldig utvalg vinduer ble funksjonstestet, uten å avsløre vesentlige avvik.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må påregnes med jevne mellomrom, ofte som følge av klimaforskjeller og naturlige bevegelser i bygningen.

Innvendige dører TG 1

Innvendige dører i tre.

Er det under tilfeldig stikktakning registrert vesentlige avvik ved åpne/lukkemekanismen?
Nei. Et tilfeldig utvalg innerdører ble funksjonstestet, uten å avsløre vesentlige avvik.

Justering av innvendige dører må generelt påregnes med jevne intervaller. Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Horisontalmåling

Etasjeskiller TG IU

Etasjeskiller i betong.

Vurdering
Det er ikke lagt merke til vesentlige skjevheter i gulvene. Skjevhetene er visuelt registrert, uten konkrete målinger, da dette ikke inngår i oppdraget.

Horisontalmålinger utføres ved hjelp av fem stikkprøver i det målte rommet, og vil ikke nødvendigvis avdekke alle skjevheter eller ujevnheter i boligen. For eldre boliger må man normalt forvente noen skjevheter og ujevnheter.

Innvendige overflater

Gulv TG 1

Parkettgulv.

Vurdering
Gulvene har normal slitasje i forhold til alder, som inkluderer noen bruksmerker.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vegger TG 1

Sparklet/pussede og malte overflater.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Himling TG 1

Sparklet og malte plater i badet og entréen.
Systemhimling i boden.
Malte betongelementer for øvrig.

Himlingshøyde i stue er målt til 2,51 meter.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vanninstallasjoner, varme og ventilasjon

Innvendige vann- og avløpsrør TG 1

Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør.
Fordelerskap er lokalisert i badet.
Synlig drensrør fra fordelerskapet ut i badet.
Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen.
Stoppekran er lokalisert i fordelerskapet.
Automatisk vannstopper i fordelerskapet, med føler til kjøkkenet.

Er boligens hovedstoppekran funksjonstestet?
Ja. Hovedstoppekran er testet og funnet tilfredsstillende.

Er det registrert nedsatt funksjon på avløpskapasitet og vanntrykk?
Nei. Undersøkelsen er begrenset til en enkel funksjonstesting av sanitærutstyr i våtrom og blandebatteri i kjøkkenet.

Er det funnet åpenbare visuelle avvik på synlige materialer, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon?
Nei.

Vurdering
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Anbefalt brukstid for kobber- og støpejernsrør er på 40- og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25 - 100 år. Normal levetid for plastrør er 25 - 50 år. Normal levetid for automatiske vannstoppere er 10 - 30 år.

Vannbåren varme TG 1

Radiatorer med forsyning av varmtvann fra fjernvarmeanlegg.
Vannbåren gulvvarme i badet.
Anlegget er hovedsakelig skjult.

Vurdering
Vurderingen er basert på alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialkompetanse innen området. Det er viktig å merke seg at reguleringsventiler/termostater ikke er blitt testet for funksjonalitet i denne vurderingen.

Ventilasjon TG 1

Balansert ventilasjonsanlegg med avtrekk fra kjøkken og bad.
Tilluft via ventiler i oppholdsrom. Luftespalter under dører.

Er boligens luftutveksling funnet tilfredsstillende ved hjelp av papir eller lignende?
Ja, ventilasjonen er vurdert som tilfredsstillende basert på at boligen har mekanisk avtrekk på bad og kjøkken, samt tilstrekkelig tilluft i oppholdsrom. Luftmålinger er imidlertid ikke utført ved denne typen kontroll.

Er det utført rens, eller fornying?
Nei, ikke som er kjent.

Luftutveksling kontrolleres enkelt med papir eller lignende, men luftmålinger utføres ikke ved denne typen kontroll.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning TG 1

Kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum.
Stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.
Komfyrvakt over koketoppen.

Er det ved hjelp av fuktoverflateindikator registrert indikasjoner på skadelig fukt ved kjøleskap og eventuelle vanninstallasjoner?
Nei.

Hvitevarer er ikke undersøkt eller vurdert. Med unntak av området under kjøkkenvasken, blir ikke skuffer og skap gjennomgått med en funksjonstest. Justeringer må påregnes med jevne mellomrom.

Terrasse, balkong og lignende

Terrasse/balkong TG 1

Østvendt balkong i betongkonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 13 m².

Betongdekke, belagt med terrassebord.
Rekkverk i metall, med glass i felt.
Rekkverkshøyden er målt til 1,02 m.

Er det funnet avvik på rekkverkshøyde og åpninger i henhold til gjeldende forskrifter under befaringen?
Nei.

Er det funnet åpenbare visuelle tegn til skader eller svekkelser i hovedkonstruksjonen?
Nei. Balkongen er i hovedsak kontrollert fra oversiden.

Er det funnet avvik på vannavrenning og fuktsikring mot yttervegg?
Nei.

Bad

Om våtrommet og fuktmåling

Badet er fra byggeåret.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Det foreligger ferdigattest som dokumenterer at bygget er godkjent for bruk, og at det er gjennomført i tråd med gitte tillatelser etter plan- og bygningsloven. Den gir ikke detaljert dokumentasjon på oppbygning, utførelse eller materialvalg i våtrommet.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?
Nei, badet er oppført for mindre enn fem år siden og har ferdigattest. Hulltaking med fuktmåling er derfor i samsvar med Tryggere Bolighandel ikke utført.

Våtrom bygget i denne typen konstruksjon har en forventet levetid på 10–20 år, avhengig av bruken, utførelse og materialvalg. Dersom hele eller deler av våtrommet nærmer seg eller har overskredet denne levetiden, må det tas i betraktning at rehabilitering kan bli nødvendig i nær fremtid. Hulltaking med fuktmåling kan avdekke lokale lekkasjer, men gir ingen garanti for å identifisere alle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk

TG 1

Sluk i plast.
Gulv og vegger er flislagte.

Er det vanntette sjiktet synlig for inspeksjon?
Nei, derfor er vurderingen i hovedsak basert på alder og nevnte punkter under.

Spørsmål til eier: Hva er alderen på vanntett sjikt?
Byggeår.

Er det funnet tegn til mansjett og klemring i sluket?
Det er registrert klemring, men mansjetten for membran er ikke registrert.

Er det mulig å rengjøre sluket?
Ja.

Er det funnet synlige tegn til utettheter rundt eventuelle rørgjennomføringer i våte soner?
Nei.

Er det funnet tydelige tegn på feil utførelse, feil materialvalg eller skadelig fukt?
Nei.

Er det registrert vesentlige riss eller sprekker i overflater?
Nei. Overflater har normal slitasje i forhold til alderen.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?
Nei, det er ikke registrert. En banketest ble utført på tilfeldige fliser, og denne testen avslørte ingen tydelige tegn på hulrom under disse flisene.

Er det registrert spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr?
Nei. Ingen åpenbare spor ble visuelt registrert.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?
Ja. Det er registrert tilfredsstillende fall mot sluket og høydeforskjell mellom slukrist og terskel i døråpning.
Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med linjelaser. Slike stikktakninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?
Nei.

Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid. Fuktutsatte overflater har økt behov for jevnlig vedlikehold.

Sanitær

TG 2

Dusj på gulv med dører i herdet glass.
Veggfestet klosett med innebygget sisterne.
Servant.
Opplegg for vaskemaskin.

Er det funnet vesentlige riss eller sprekker på utstyret?
Nei.

Er det dreneringsspalte under veggfestet klosett?
Nei. Det er ikke synlig drensspalte under klosettet, som medfører at en lekkasje ikke synliggjøres i rommet. En drensspalte bør etableres.

Vurdering
TG 2 er gitt grunnet manglende drensspalte under klosettet, som nevnt over.

Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Fast inventar

TG 1

Benkeskap med glatte fronter.

Er det funnet vesentlige symptomer på fuktpåkjenninger?
Nei.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med jordfeilautomater.
Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen.

Dersom det ikke foreligger en tilsynsrapport fra DLE (Det Lokale Eltilsyn) eller annen kvalifisert elektrofaglig person fra de siste fem årene, gjennomføres en forenklet vurdering basert på kontrollpunktene i Tryggere Bolighandel § 2-18. Hensikten med vurderingen er å vurdere om det er nødvendig med en utvidet kontroll av en elektrofaglig kvalifisert person innen nær fremtid.

Denne vurderingen er begrenset til de angitte kontrollpunktene, og utføres uten å fastsette tilstandsgrad, i samsvar med DIBK sin faglige veiledning. Den baserer seg på enkle visuelle observasjoner i boligen, uten funksjonstestinger, ettersom undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse. Det er viktig å merke seg at denne forenklede vurderingen ikke er tilstrekkelig for å identifisere alle potensielle feil eller mangler, og kan derfor ikke erstatte en fullstendig el-kontroll.

Kun autoriserte elektrofaglige personer har kompetanse og lov til å gjennomføre en el-kontroll. For å kartlegge anleggets tilstand, må en kvalifisert elektrofaglig person kontaktes.

Er det fremlagt en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller en annen kvalifisert elektrofaglig person i løpet av de siste fem årene?
Nei. For å avdekke om det er behov for at en elektrofaglig person utfører en el-kontroll, ble det utført en forenklet kontroll av anlegget basert på kontrollpunktene nedenfor.

Følgende spørsmål er ikke stilt til eier, siden befaringen ble utført med utlånt nøkkel.

Når ble anlegget installert eller sist totalt rehabilitert?
Løses sikringer ofte ut?
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?

Finnes det kursfortegnelse og er antallet sikringer i samsvar med denne?
Ja.

Foreligger samsvarserklæring på utførte arbeider etter år 1999?
Nei.

Ved installasjon eller utførelse av arbeid på det elektriske anlegget etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring som bekrefter overholdelse av gjeldende forskrifter.

Er det ved uten demontering funnet synlige tegn til termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr?
Nei.

Er det funnet synlige tegn på løse kabler?
Nei.

Er det funnet synlige tegn på manglende tetting i sikringsskap uten å fjerne kapslinger?
Nei.

Vurdering basert på den visuelle ovennevnte kontrollen, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja. På grunn av manglende lovpålagt samsvarserklæring, anbefales det på generelt grunnlag å kontakte en el-takstmann for en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget.

Elektrisk ledningsnett har en forventet levetid på ca. 30 år.

AREAL OG ROMBETEGNELSER

Arealene er oppmålt under befaringen med avstandsmåler og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter, i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A. Fordelingen mellom primær- og sekundærareal fremstilles over en overgangsperiode, i samsvar med takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014). Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. De ulike arealene er kort forklart i eksempeltegningen under.

Eksempeltegning



Arealer

Nivå /Sum	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
Kjeller		5 m²		
4. etasje	37 m²			13 m²
Sum	37 m²	5 m²		13 m²
Totalt bruksareal	42 m²			

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm, og har ikke blitt kontrollert opp mot godkjente tegninger.

Rombetegnelser

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
Kjeller		Ekstern bod.	
4. etasje	Bad, entré, bod, soverom og stue/kjøkken.		

Primær- og sekundærareal

Nivå	Primærareal P-rom	Sekundærareal S-rom	Primærrom P-rom	Sekundærrom S-rom
4. etasje	34 m²	3 m²	Bad, entré, soverom og stue/kjøkken.	Bod.

Oppføringen av primær- og sekundærareal er ment for orientering og sammenligning, som en del av en overgangsperiode med de nye arealbegrepene.

FORUTSETNINGER

Omfang

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av visse bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Direktoratet for byggkvalitets faglige veiledning av Tryggere Bolighandel er også lagt til grunn for vurderinger. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og omfanget av oppdraget. Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet.

Undersøkelsene

Undersøkelsene utføres gjennom visuelle observasjoner, i tillegg til de spesifikke fysiske undersøkelsene beskrevet i Forskrift til Avhendingslova som utføres ved stikkprøver. Åpning av konstruksjoner utføres ikke, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette, og hvor eier/representant har gitt tillatelse. Tepper, møbler og annet inventar blir flyttet når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Dette innebærer at ikke nødvendigvis alle overflater blir undersøkt. Utvendige konstruksjoner inspiseres fra bakken, ved mindre den utførende finner en sikker løsning i henhold til våres retningslinjer for HMS. Vanligvis fjernes ikke innfelte belysninger for inspeksjon av dampsperren, på grunn av skaderisiko og kompetansebegrensninger. Bygningsdeler skjult av snø eller uflyttbare gjenstander under befaring vurderes vanligvis ikke i rapporten.

Tilstandsgradene

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Direktoratet for byggkvalitets faglige veiledning av Tryggere Bolighandel er også lagt til grunn for fastsetting av tilstandsgrader. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Begrensninger

Rapporten gir ikke garanti for eiendommens tilstand. Den identifiserer kun synlige avvik og mangler i henhold til oppdragets omfang og observasjoner under befaringen, og gir ingen garantier for skjulte eller fremtidige feil og skader. Rapporten avslører ikke nødvendigvis alle feil ved boligen. Selv om stikkprøver ikke viser avvik, er dette ikke en absolutt garanti. Rapporten definerer 'avvik' som tilstander som er dårligere enn det fastsatte referansenivået. Analysen dekker ikke alle aspekter ved eiendommen, men fokuserer kun på de spesifikke elementene som er vurdert og presentert i rapporten. For eksempel, rapporten dekker ikke tilstanden til sidebygninger (garasje, boder etc.), fellesarealer, utendørsanlegg (f.eks basseng, pumpeanlegg osv), geotekniske forhold, radon, stikkledninger, statikk, tilbehør, hvite- og brunevarer (inkludert integrerte hvitevarer), full funksjonstesting av; VVS, piper, ildsteder- og elektriske installasjoner, isolasjon, utvendige trapper, støttemurer, skjulte installasjoner og normal slitasje i forhold til alder. For spesifikke vurderinger utover rapportens dekning, anbefales det å innhente fagkyndige vurderinger. Rapporten følger hovedsakelig kontrollpunktene fra 'Tryggere Bolighandel', men enkelte punkter kan utelates til tross for gjennomføring. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning kommenteres normalt ikke. Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjoner er forenklede, og en kvalifisert spesialist bør engasjeres for mer omfattende vurderinger av disse områdene.

Arealer

Med mindre annet er angitt i arealseksjonen, blir arealene fysisk oppmålt med håndholdt avstandsmåler under befaringen og avrundet til nærmeste kvadratmeter i henhold til NS 3940:2023 Tillegg A. Oppgitte arealer gir ikke alene grunnlag for ren matematisk beregning av eiendommens verdi. Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Arealberegningene for eksterne boder må anses som omtrentlige, på grunn av begrensninger i oppmålingen forårsaket av lagrede gjenstander og avrundingsregler. Bodene vil bli vist frem av selger eller representant, men bruksretten til disse er ikke kontrollert.

Selgers/kjøpers ansvar

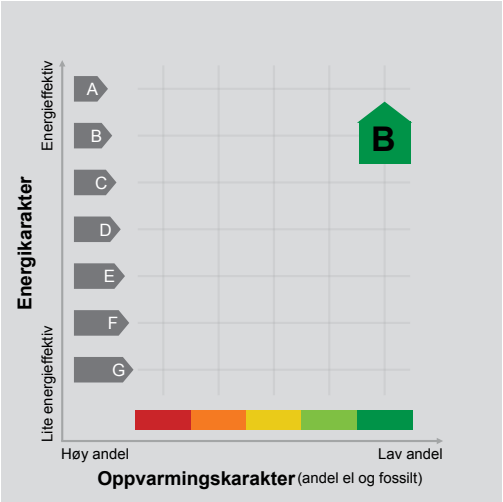
Rapportens utførende er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon fra selger eller selgers representant som kan påvirke tilstandsrapporten. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Før rapporten tas i bruk, må selger eller selgers representant lese gjennom rapporten og gi tilbakemelding på eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger. Dersom rapporten avdekker potensielle problemområder, anbefales det å engasjere fagfolk for videre undersøkelser.

Gyldighet

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Dersom eiendommen ikke selges innen ett år etter befaringsdatoen, må det gjennomføres en ny befaring og rapporten må oppdateres. Det er viktig å merke seg at rapporten kun gjelder for den tilstanden eiendommen var i på tidspunktet for befaringen, og den gir ingen garantier for fremtidige forhold. Eventuelle skader eller endringer som oppstår etter befaringen, vil ikke være dekket av rapporten. Selger må derfor kontakte oss hvis det skjer endringer eller skader etter befaringen, slik at rapporten kan oppdateres og eventuelle nye skader eller endringer kan dokumenteres. Videre kan rapporten ikke benyttes ved flere salg innenfor gyldighetsperioden.

ENERGIATTEST

Adresse	Åsheimkroken 4
Postnummer	1461
Sted	LØRENSKOG
Kommunenavn	Lørenskog
Gårdsnummer	100
Bruksnummer	38
Seksjonsnummer	36
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300757479
Bruksenhetsnummer	H0401
Merkenummer	Energiattest-2025-193637
Dato	27.11.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Slå el.apparater helt av
- Spar strøm på kjøkkenet
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2022
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	37
Ant. etg. med oppv. BRA:	5
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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/om-energimerkeordningen/faktaark-til-er)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

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 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

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.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

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

Generert 27.11.25
Vår ref.: / 36
Meglers ref.: 65-0272/25

Boligopplysninger

Seksjon	36	**Bolignr**	H0401
Boligselskap	5436 Furutoppen Eierseksjonssameie	**Etasje**	4.etg
Adresse	Åsheimkroken 4, 1461 LØRENSKOG	**Oppr.ant.rom**	0
Eier(e)	Eirik Matias Larsen	**Bygningstype**	Lavblokk

Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. . Restanse pr 27.11.25: kr 3 112,00 (Med forbehold om feil.) Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2025-11	2025-12	2026-01	2026-02	2026-03	2026-04
Felleskostnader leilighet	2 556	2 556	2 556	2 556	2 556	2 556
Tv-internett leilighet	556	556	556	556	556	556
Tv-internett rekkehus	556	556	556	556	556	556
Total	3 668	3 668	3 668	3 668	3 668	3 668

Andel fellesgjeld for Seksjon

Ingen fellesgjeld

Selskapets totale gjeld

Selskap og eiendom

Selskap	5436 Furutoppen Eierseksjonssameie (orgnr. 929070909)
Antall enheter	88
Styrets e-post	furutoppenboligsameie@borimail.no
Styreleder	Thorolf Trollsås (90956736)
Forsikring	(Polise)
Festet tomt	
Gnr/Bnr	100/38
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	Ingen
Styregodkjenning	Nei

Skattemelding

Gjeld	kr	**Andre inntekter**	kr
Formue	kr	**Utgifter**	kr

Merknader

Sameiet har månedlig forbruksfakturering av energi og varmt vann etter måler. Ved omsetning av boliger må det gis melding om navn på selger og kjøper, samt overtakelsesdato, til support@ista.no. Henvendelser som gjelder målerverdier, forbruk og feil på måler rettes til support@ista.no. Faktura- og betalingsspørsmål rettes til felleskostnader@bori.no.



INNKALLING 2025

Furutoppen eierseksjonssameie

Onsdag 30.04.2025 kl. 18:00
Vallerud vel, (samme hus som Takt og tone barnehage)

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Furutoppen eierseksjonssameie

Tid og sted: Onsdag 30.04.2025 kl. 18:00 - Vallerud vel, (samme hus som Takt og tone barnehage)

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av medlemmer til styret
- 5.2 Valg av varamedlemmer til styret
- 5.3 Valg av valgkomite

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar er på kr. 180.000,- og gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 180.000,- godkjennes

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Thorolf Trollsås
Styremedlem, Grethe Marie Christensen
Styremedlem, Øystein Miland
Styremedlem, Lisbet Elvaker
Styremedlem, Robin Skoglund
Varamedlem, Ole André Rognstad
Varamedlem, Roger Østvold

Øystein Miland og Grethe Marie Christensen er på valg som styremedlemmer og varamedlemmene er på valg.

5.1 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges to nye styremedlemmer. Øystein Miland og Grethe Marie Christensen er på valg. Det skal velges to styremedlemmer for 2 år.

Forslag til vedtak: Det velges to styremedlemmer for 2 år.

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

Ole André Rognstad og Roger Østvold er på valg. Det skal velges inntil 2 varamedlemmer for 2 år.

Forslag til vedtak: Det velges inntil to varamedlemmer for 2 år.

5.3 Valg av valgkomite

Det er ønskelig med en valgkomite, dersom ingen melder seg fungerer styret som

valgkomite.

Forslag til vedtak: Det velges en valgkomite for årsmøte neste år.

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**2 552 135**	**1 496 742**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	72 615	1 055 393
B. Endring arbeidskapital	**72 615**	**1 055 393**
C. Arbeidskapital	**2 624 750**	**2 552 135**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	5 822 038	4 706 011
Kortsiktiggjeld	-3 197 288	-2 153 875
C Arbeidskapital	**2 624 750**	**2 552 135**

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Furutoppen eierseksjonssameie

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	5	4 043 141	3 877 598	3 791 172	4 329 932
Sum leieinntekt		**4 043 141**	**3 877 598**	**3 791 172**	**4 329 932**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	6	0	41 318	0	0
Sum annen inntekt		**0**	**41 318**	**0**	**0**
Sum inntekt		**4 043 141**	**3 918 916**	**3 791 172**	**4 329 932**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	7	24 816	24 816	24 816	24 816
Styrehonorar	7	176 000	176 000	176 000	178 998
Driftskostnad					
Energikostnad		235 170	363 416	200 000	233 100
Kostnad eiendom/lokaler	8	410 138	340 213	546 380	433 000
Kommunale avgifter/renovasjon		1 749 210	501 210	630 000	1 906 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	9	6 893	6 168	6 000	7 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	10	17 929	49 996	37 000	34 000
Reparasjon og vedlikehold	11	450 532	455 794	952 500	611 854
Revisjonshonorar		9 518	9 090	9 400	9 644
Forretningsførerhonorar		128 792	122 194	127 965	133 242
Andre honorar	12	70 347	156 727	152 479	105 617
Kontorkostnad		0	0	10 000	3 000
TV/bredbånd		502 135	464 060	453 024	528 000
Forsikringer		280 035	254 583	312 000	324 651
Andre kostnader	13	7 979	5 672	5 000	6 152
Sum kostnad		**4 069 493**	**2 929 940**	**3 642 564**	**4 539 074**
Driftsresultat		**-26 352**	**988 977**	**148 608**	**-209 142**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		98 967	66 417	0	0
Netto finansposter		**-98 967**	**-66 417**	**0**	**0**
Årsresultat		**72 615**	**1 055 393**	**148 608**	**-209 142**
Overført sameiekapital		72 615	1 055 393	0	0
SUM OVERFØRINGER		**72 615**	**1 055 393**	**0**	**0**

Balanse 2024 Furutoppen eierseksjonssameie

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		-7 214	2 525
Kostnader til avregning		2 613 856	1 652 921
Andre kortsiktige fordringer		84 228	7 196
Forskuddsbetalte kostnader		219 876	201 472
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		2 911 292	2 841 897
Sum omløpsmidler		**5 822 038**	**4 706 011**
SUM EIENDELER		**5 822 038**	**4 706 011**

Balanse 2024 Furutoppen eierseksjonssameie

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 624 750	2 552 135
Sum opptjent egenkapital		**2 624 750**	**2 552 135**
Sum egenkapital	**14**	**2 624 750**	**2 552 135**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		18 708	8 259
Leverandørgjeld		286 094	402 144
A konto til avregning		2 862 750	1 701 690
Annen kortsiktig gjeld		29 736	41 783
Sum kortsiktig gjeld		**3 197 288**	**2 153 875**
Sum gjeld		**3 197 288**	**2 153 875**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**5 822 038**	**4 706 011**

Sted:_____ Dato:_____

Thorolf Trollsås
Styreleder

Øystein Miland
Styremedlem

Robin Skoglund
Styremedlem

Lisbet Elvaker
Styremedlem

Grethe Marie Christensen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.
Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Eiendommer
Sameiets eiendommer er oppført på g.nr. 100, b.nr. 38 i Lørenskog kommune. Eiertomt på 11.186,7 KVM. Eiendommene er forsikret i If Skadeforsikring, på polisenummer SP4154751.

Boligselskapet har avdelingsregnskap, og fordelingen er ifølge vedtektene 70% på avdeling 95 Blokker, 30% på avdeling 96 Rekkehus. I tillegg ligger felles kostnader på avdeling 00, og kostnader til garasje på avdeling 021. Resultat for de ulike avdelingene finner dere etter prinsippnoten.

Målingsbaserte utgifter.

Boligselskapet avregner fjernvarme, og eier betaler kun for eget forbruk.
I balansen er kostnadene som gjelder dette behandlet som en kortsiktig fordring og står på rapportlinjen «Kostnader til avregning».
Innbetalt a konto fra eierne er behandlet som kortsiktig gjeld og står på rapportlinjen «A konto til avregning».
Avregning gjøres på avtalt tidspunkt for boligselskapet.

Note 1 - Avdelingsspesifikasjon avdeling 00

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT				
Leieinntekt				
Innkrevd felleskostnad	0	86 534	0	0
Sum leieinntekt	**0**	**86 534**	**0**	**0**
Andre inntekter				
Diverse inntekt	0	12 888	0	0
Sum annen inntekt	**0**	**12 888**	**0**	**0**
Sum inntekt	**0**	**99 422**	**0**	**0**
KOSTNAD				
Lønnskostnad				
Lønnskostnad	24 816	24 816	0	0
Styrehonorar	176 000	176 000	0	0
Driftskostnad				
Kostnad eiendom/lokaler	9 043	1 314	0	0
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	705	231	0	0
Verktøy, inventar og driftsmateriell	956	21 998	0	0
Reparasjon og vedlikehold	0	122 405	0	0
Andre honorar	13 894	15 210	0	0
TV/bredbånd	290	0	0	0
Andre kostnader	4 467	5 709	0	0
Sum kostnad	**230 171**	**367 682**	**0**	**0**
Driftsresultat	**-230 171**	**-268 260**	**0**	**0**
FINANSPOSTER				
Renteinntekt	98 967	66 417	0	0
Netto finansposter	**-98 967**	**-66 417**	**0**	**0**
Årsresultat	**-131 204**	**-201 844**	**0**	**0**

Note 2 - Avdelingsspesifikasjon avdeling 21

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT				
Leieinntekt				
Innkrevd felleskostnad	308 424	210 000	0	0
Sum leieinntekt	**308 424**	**210 000**	**0**	**0**
Sum inntekt	**308 424**	**210 000**	**0**	**0**
KOSTNAD				
Driftskostnad				
Reparasjon og vedlikehold	39 637	0	0	0
Sum kostnad	**39 637**	**0**	**0**	**0**
Driftsresultat	**268 787**	**210 000**	**0**	**0**
Årsresultat	**268 787**	**210 000**	**0**	**0**

Note 3 - Avdelingsspesifikasjon avdeling 95

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT				
Leieinntekt				
Innkrevd felleskostnad	3 192 722	3 065 172	3 221 256	3 682 839
Sum leieinntekt	**3 192 722**	**3 065 172**	**3 221 256**	**3 682 839**
Andre inntekter				
Diverse inntekt	0	19 900	0	0
Sum annen inntekt	**0**	**19 900**	**0**	**0**
Sum inntekt	**3 192 722**	**3 085 072**	**3 221 256**	**3 682 839**
KOSTNAD				
Lønnskostnad				
Lønnskostnad	0	0	17 370	17 371
Styrehonorar	0	0	123 000	126 198
Driftskostnad				
Energikostnad	164 619	254 391	140 000	163 100
Kostnad eiendom/lokaler	281 517	233 912	517 232	430 000
Kommunale avgifter/renovasjon	1 224 447	350 847	441 000	1 334 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	4 331	4 156	4 550	4 550
Verktøy, inventar og driftsmateriell	14 729	18 624	31 000	24 500
Reparasjon og vedlikehold	320 621	258 573	826 857	550 579
Revisjonshonorar	6 662	6 363	8 000	8 208
Forretningsførerhonorar	90 155	91 644	109 000	106 724
Andre honorar	40 679	114 709	132 381	91 696
Kontorkostnad	0	0	7 000	2 000
TV/bredbånd	351 291	325 194	386 100	450 000
Forsikringer	196 025	178 208	210 227	228 505
Andre kostnader	2 459	-36	0	0
Sum kostnad	**2 697 535**	**1 836 584**	**2 953 717**	**3 537 431**
Driftsresultat	**495 187**	**1 248 488**	**267 539**	**145 408**
Årsresultat	**495 187**	**1 248 488**	**267 539**	**145 408**

Note 4 - Avdelingsspesifikasjon avdeling 96

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT				
Leieinntekt				
Innkrevd felleskostnad	541 995	515 892	569 916	647 093
Sum leieinntekt	**541 995**	**515 892**	**569 916**	**647 093**
Andre inntekter				
Diverse inntekt	0	8 530	0	0
Sum annen inntekt	**0**	**8 530**	**0**	**0**
Sum inntekt	**541 995**	**524 422**	**569 916**	**647 093**
KOSTNAD				
Lønnskostnad				
Lønnskostnad	0	0	7 446	7 445
Styrehonorar	0	0	53 000	0
Driftskostnad				
Energikostnad	70 551	109 025	60 000	70 000
Kostnad eiendom/lokaler	119 579	104 987	29 148	3 000
Kommunale avgifter/renovasjon	524 763	150 363	189 000	572 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	1 856	1 781	1 450	2 450
Verktøy, inventar og driftsmateriell	2 244	9 375	6 000	8 500
Reparasjon og vedlikehold	90 274	74 816	125 643	61 275
Revisjonshonorar	2 855	2 727	1 400	1 436
Forretningsførerhonorar	38 638	30 550	18 965	26 518
Andre honorar	15 774	26 808	20 098	13 921
Kontorkostnad	0	0	3 000	1 000
TV/bredbånd	150 553	138 866	66 924	78 000
Forsikringer	84 010	76 375	101 773	96 146
Andre kostnader	1 054	0	0	0
Sum kostnad	**1 102 150**	**725 673**	**683 847**	**941 691**
Driftsresultat	**-560 156**	**-201 251**	**-113 931**	**-294 598**
Årsresultat	**-560 156**	**-201 251**	**-113 931**	**-294 598**

Note 5 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	3 258 570	3 128 040
3609 Leie parkering	219 056	210 000
3618 Leietillegg strøm	94 011	86 534
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	471 504	453 024
Sum	**4 043 141**	**3 877 598**

Note 6 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Andre driftsinntekter	0	41 318
Sum	**0**	**41 318**

Note 7 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	24 816	24 816
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	176 000	176 000
Sum	**200 816**	**200 816**

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

Note 8 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	396 579	321 900
6341 Brannalarm	2 016	0
6390 Andre driftskostnader	2 500	0
6391 Snømåking/strøing/feiing	288	10 000
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	8 755	8 313
Sum	**410 138**	**340 213**

Note 9 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens Bevar HMS/lisens e-post	6 893	6 168
Sum	**6 893**	**6 168**

Note 10 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	2 233	3 293
6540 Inventar	6 536	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	9 115	38 658
6552 Driftsmateriell	45	8 045
Sum	**17 929**	**49 996**

Note 11 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	30 563	3 032
6602 Vedlikehold VVS	0	47 663
6603 Vedlikehold elektro	0	63 291
6605 Vedlikehold fellesanlegg	80 005	0
6610 Andre vaktmestertjenester	0	6 165
6611 Vedlikehold heiser	96 054	81 003
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	9 980	29 138
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	54 919	80 482
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	7 268	41 750
6630 Egenandel forsikring	10 000	0
6641 Malerarbeider	1 044	0
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	0	5 373
6648 Vedlikehold dører og porter	39 637	19 262
6663 Vedlikehold ventilasjon	120 137	39 669
6668 Drift ventilasjon	0	38 968
6690 Diverse vedlikeholdskostnader	925	0
Sum	**450 532**	**455 794**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygning.

Note 12 - Andre honorarer

	2024	2023
6711 Adm. gebyr målere	38 234	23 430
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	32 112	37 200
6730 Teknisk honorar	0	43 940
6740 IT-konsulenthjelp	0	52 157
Sum	**70 347**	**156 727**

Note 13 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	1 186	4 421
7720 Generalforsamling/Årsmøte	3 513	0
7770 Betalingskostnader	82	137
7773 Omkostninger innkreving	3 199	1 151
7795 Husleietap	0	-36
Sum	**7 979**	**5 672**

Note 14 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	2 552 135	72 615	2 624 750
Sum opptjent egenkapital	**2 552 135**	**72 615**	**2 624 750**
Sum egenkapital	**2 552 135**	**72 615**	**2 624 750**

Resultat og balanse med noter for Furutoppen eierseksjonssameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Furutoppen eierseksjonssameie

Styreleder	Thorolf Trollsås (sign.)	02.04.2025
Styremedlem	Lisbet Elvaker (sign.)	02.04.2025
Styremedlem	Robin Skoglund (sign.)	26.03.2025
Styremedlem	Øystein Miland (sign.)	25.03.2025
Styremedlem	Grethe Marie Christensen (sign.)	24.03.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til årsmøtet i Furutoppen Eierseksjonssameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Furutoppen Eierseksjonssameie som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap 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 rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også 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 rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

Penneo Dokumentnøkkel: 3T2SV-RWQMM-0Z5AI-PUNTT-MVELZ-YAKY3

for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 2T2SV-RWQMM-0Z5I4-PUNTT-MVELZ-YAKY3

Årsmelding 2024 - Furutoppen eierseksjonssameie

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Thorolf Trollsås
Styremedlem, Grethe Marie Christensen
Styremedlem, Øystein Miland
Styremedlem, Lisbet Elvaker
Styremedlem, Robin Skoglund
Varamedlem, Ole André Rognstad
Varamedlem, Roger Østvold

Styret i Furutoppen eierseksjonssameie består av 2 kvinner og 3 menn.

Virksomhetens art

Furutoppen eierseksjonssameie er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Furutoppen eierseksjonssameie ligger i Lørenskog kommune, og har organisasjonsnummer 929070909

Furutoppen eierseksjonssameie består av 88 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Furutoppen eierseksjonssameie er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP4154751. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

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

(veiledende tekst: Velg mellom alternativene 1-3)

Furutoppen eierseksjonssameie har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

- Sørge for oppdatert brannvern og rutiner
- Kontroll av lekeplasser, rømningsveier og fellesarealer
- Følge opp internkontrollsystemer

Styrets arbeid

Styret har arbeidet med mye gjennom året, og har sammenstilt endel av dette arbeidet i følgende punkter:

- Oppfølging av reklamasjonssaker
- Utdeling av filter til ventilasjonsaggregat (2 ganger per år)
- Tilrettelegging og oppfølging av elbillading
- Håndtering av fuktproblemer i garasjen
- Håndtering av hendelser og interne forhold i sameiet
- Organisering av gjesteparkeringsplasser
- Budsjettarbeid for 2025 med tilhørende budsjettmøte hos Usbl
- Behandling av innkomne forslag og henvendelser fra beboere
- Innkjøp av utstyr til snørydding
- Arbeid med sikkerhetstiltak på sameiets område
- Kontroll og oppfølging av serviceavtaler (heis, ventilasjon, brøyting, renhold m.m.)
- Innhenting av tilbud på forretningsførsel
- Oppfølging og kontroll av fakturaer
- Oppfølging av forfalt arbeid
- Arbeid med avregning for forbruk av fjernvarme og varmtvann
- HMS-arbeid i henhold til gjeldende rutiner og forskrifter
- Behandling av klager og øvrige henvendelser fra beboere
- Arrangerering av Bom inn til sameiet
- Arrangering av speil ved inn/utkjøring garasje.

Årsmeldingen er godkjent av styret 14.04.2025

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Onsdag 30.04.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Furutoppen eierseksjonssameie onsdag 30.04.2025 kl. 18:00 - Vallerud vel, (samme hus som Takt og tone barnehage).

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Cecilie Benedicte Bergsløkken

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Cecilie Benedicte Bergsløkken

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Thorolf Trollsås

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 25 (24 stykk fra 18:00 til 18:11, til sak 2)

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 25 stk (24 stykk fra 18:00 til 18:11, til sak 2)

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar er på kr. 180.000,- og gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:
Styrehonorar på kr 180.000,- ble godkjent

5. Valg

5.1 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges to styremedlemmer. Øystein Miland og Grethe Marie Christensen er på valg. Det skal velges to styremedlemmer for 2 år. Det ble vedtatt at styret fungerer videre uten to nye inn, med totalt 3 styremedlemmer + styreleder.

Vedtak:
Det ble vedtatt at styret fungerer videre uten to nye inn, med totalt 3 styremedlemmer + styreleder.

Valgt ble: Øystein Miland for 2 år.

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

Ole André Rognstad og Roger Østvold er på valg. Det skal velges inntil 2 varamedlemmer for 1 år.

Vedtak:
Valgt ble:Ole André Rognstad og Roger Østvold for 1 år.

5.3 Valg av valgkomite

Det er ønskelig med en valgkomite, dersom ingen melder seg fungerer styret som valgkomite.

Vedtak:
Valgt ble: Styret.

Protokoll for Furutoppen eierseksjonssameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Cecilie Benedicte Bergsløkken (sign.)	30.04.2025
Protokollvitne	Thorolf Trollsås (sign.)	30.04.2025

Husordensregler for Furutoppen eierseksjonssameie

Husordensregler er å anse som et supplement til enhver tid gjeldende vedtekter. Husordensreglene er forankret i «Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)».

§ 1 FORMÅL

Et eierseksjonssameie utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv, samtidig som man må stille samme krav til seg selv som man gjør overfor andre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å skape et godt bomiljø.

Husordensreglene har til hensikt å gjøre Furutoppen eierseksjonssameie til et godt sted å bo i tillegg til å forvalte felles verdier på en måte som gjør at vi alle unngår tap og kostnader samt å sikre et enhetlig preg på eiendommen.

Dette oppnår vi når disse reglene blir fulgt og ved at alle tar et personlig ansvar for å skape et godt bomiljø og for bruken av fellesområder. Sameier er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av egen husstand, leietakere eller andre personer som er gitt adgang til seksjonen eller sameiets eiendom.

§ 2 BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

Eiere og brukere av eierseksjonene plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlig brudd på husordensregler er å anse som mislighold og kan medføre pålegg om tvangssalg eller tvangsfravikelse.

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller ev. andre sjenerende forhold, bør rettes direkte til vedkommende. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet, og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene rapporteres skriftlig til styret.

§ 3 SALG/UTLEIE AV SEKSJON

- Seksjonseiere som selger sin leilighet/garasjeplass plikter å melde dette til styret.
- Søknad om utleie skal sendes styret, og utleie av seksjon kan bare skje med styrets godkjennelse før innflytning (jfr. vedtektenes punkt 2.). Utleier er forpliktet til å utlevere husordensregler og vedtekter til leietaker, samt påse at leietaker retter seg etter disse.
- Utleier er forpliktet til å informere om håndtering av brannalarm.
- Seksjonseier er selv pliktig til enhver tid å oppdatere forretningsfører om korrekte tilskriver adresse.

§ 4 RO OG ORDEN

- Eiere og brukere av eierseksjonene plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen samt på fellesområder.
- Dersom det forventes at selskapeligheter i egen seksjon kan virke sjenerende på naboer så **skal** berørte naboer varsles.
- Mellom klokken 23:00 og 07:00 (09:00 i helg- og helligdager) **skal** det være nattero innen sameiet.
- Støyende arbeid som f.eks. boring i betong er tillatt på hverdager mellom klokken 08:00 og 21:00 samt lørdager mellom kl 10:00 og 18:00.
- På søndager og helligdager skal støyende arbeid ikke forekomme. Iht. «Lov om helligdager og helligdagsfred»

§ 5 BRUK AV UTEOMRÅDER, BALKONGER OG MARKTERRASSER

Uteområder står til beboernes felles benyttelse. Dette gjelder ikke hager som er tilleggsdeler til seksjoner. Områdene skal benyttes med varsomhet og med tilbørlig hensyn til øvrige seksjonseiere og for øvrig i tråd med intensjonene for fellesområdene. Seksjonseier har ansvaret for å rydde opp etter bruk.

- Det er ikke tillatt å lufte/riste sengetøy, tepper eller lignende utenfor balkong eller vinduer i leilighetsbygg.
- Det er ikke tillatt med blomsterkasser montert på rekkverk på balkonger.
- Den enkelte plikter å holde generell orden på egen balkong/terrasse/uteområde. Skrot, søppel, pappesker o.l. skal ikke oppbevares på disse områder. Dette skal nyttes etter intensjonen oppholdssted og er derfor ikke en lagringsplass.
- Seksjonseier har ansvar for å holde utvendige nedløpsrør rent, for å unngå tilstopping og oversvømmelser.
- Det er kun tillat med gass- eller elektrisk grill. Grilling skal ikke være til sjenanse for naboer.
- Vasking av balkong skal foregå uten unødig bruk av vann, da dette renner ned til etasjen under, og skaper sjenanse.
- Ved røyking på balkong, vis hensyn til naboene slik at det blir minst mulig til sjenanse.
- Andre fasademessige endringer skal ha styrets skriftlige samtykke. Forutgående søknad til kommunen må påregnes ved fasadeendring. Kostnader til dette må i hvert enkelt tilfelle, dekkes av sameier selv.
- Beboere oppfordres ellers til alminnelig nabovett. Ha ett normalt lydnivå på balkong og i hage.

§ 6 GARASJE/PARKERING

- Biloppstillingsplasser i garasjen skal kun brukes til registrerte kjøretøy og ikke brukes til lagringsplass for ekstra sett med hjul, skiboks og annet. Dette av hensyn til HMS (brann, trivsel etc.).
- Lading av kjøretøy skal kun gjøres fra egen godkjent lader. Det er ikke lov å bruke strøm fra stikkontakter på fellesarealer eller privat bod.
- Det skal ikke lades batterier uten oppsyn i noe av sameiets fellesareal. Eksempelvis flyttbar lader til å hjelpe-starte kjøretøy.
- Sameiet plikter å til enhver tid å sørge for nøktern prising av elbilforbruk til den enkelte konsumer. Prisen skal ha til hensikt å dekke strømkostnader og ev. drift av elbilanlegget.
- Eier av en parkeringsplass har anledning til å fjerne feilparkerte kjøretøy for eiers regning. Dette inkluderer at sameiet kan fjerne kjøretøy fra sameiets gjesteparkeringsplasser dersom parkering ikke er iht. gjeldende reglement.
- Parkering skal kun finne sted innenfor egen(e) oppmerket(e) plass(er) i garasjeanlegget. Utenfor oppmerkede plasser er parkering forbudt. Ved overtredelse kan styret innføre sanksjoner som borttauing.
- Styret regulerer bruken av sameiets 4 gjesteparkeringsplasser.
- Gjesteparkeringsplasser skal kun brukes av gjester. Ved parkering skal kjøretøyet alltid registreres i det aktuelle systemet iht. føringer fra styret, p.t. Voids app-en.
- Garasjeporten kan åpnes via app-en Parqio. Det er mulig å dele adgang til åpning med sine gjester. Tidsbegrensning for delingen vil til en hver tid reguleres av styret.
- Opphold og lek i garasjen er ikke tillatt.

§ 7 DYREHOLD

- Dyreeiere må ta hensyn til naboer og utvise ansvar for sitt dyrehold, slik at det ikke er til sjenanse for sameiere. Hund skal alltid føres i bånd på sameiets område, både utendørs og inne i fellesområder i leilighetsbygg. Ekskrementer skal fjernes med pose og kastes i søppelkasse.

§ 8 PARABOL, MARKISER mv.

- Alle faste utvendige installasjoner derunder eventuelle markiser, solskjerming, varmepumper, gjelder/rekkverk og liknende skal ikke installeres uten godkjenning av styret/årsmøte.
- Det tillates ikke satt opp parabol eller andre antenner.

§ 9 SØPPEL/AVFALLSHÅNDTERING

- Søppelbeholdere skal kun brukes til tiltenkt formål.
- Søppelposer skal være grundig knyttet igjen.
- Hensetning av avfall, møbler etc. utenfor søppelbeholderne eller på sameiet område er forbudt.
- Kildesortering skal skje iht. kommunens regler. Det henvises også til at hver og en må benytte gjenviningsstasjoner for levering av det som ikke skal kastes i søppelbeholderne.

§ 10 FELLESOMRÅDER

- Hovedinngangsdørene, garasjeport og dørene inn til bodarealene skal aldri forlates ulåst. Styrets medlemmer går regelmessig HMS-runder på fellesområder, garasje, ute, oppganger, boder og sykkelboder.
- Den enkelte beboer skal ikke henge opp oppslag på fellesområder, herunder særskilt vegger og dører.

Boder:
- Ved stabling i høyden skal det tas hensyn til sprinkelanlegg slik at dette ikke skades eller blokkeres – fri avstand til sprinklerhode skal være minst 50 cm.
- Det er forbudt å oppbevare eksplosive gasser som for eksempel gassbeholdere til utegriller i bodene. Dette skal oppbevares på egen terrasse, iht. offentlige forskrifter.
- Farlige materialer samt giftige, eksplosive eller brennbare substanser og mat eller stoffer som kan tiltrekke seg utøy, skadedyr o.l. skal ikke oppbevares i bodene.

Sykkelrom:
- Det skal kun oppbevares sykler/sykkeltraller i boden. Handlevogner/kurver, utleiesparkesykler osv. har ingenting å gjøre i våre sykkelboder.
- Lading av batteri til el-sykkel e.l. skal ikke forekomme på fellesområdet. Dette skal gjøres i egen eierseksjon.

Parkering på sameiets område:
- Parkering på tunet til sameiet eller oppstillingsplass for brannvesen skal **ikke** forekomme.
- Kun nødvendig kjøring, som av/pålessing.

Leilighetsbygg:
- Møbler, sko, barnevogn og annet skal ikke være til sjenanse eller til hinder for renhold eller i strid med reglene for rømningsvei og skal derfor ikke hensettes utenfor leiligheten.
- Røyking er ikke tillatt innendørs i fellesområder. Sneiper, snus og annet søppel skal ikke kastes utenfor inngangsdørene eller for øvrig på fellesområdet.

Nøkler & koder til fellesområder:

- Adgang til sameiets låste områder må ikke deles med noen som bor utenfor sameiet. Hver enkelt beboer har ansvar i form av å forhindre skadeverk, forsøpling og innbrudd. Samt sikre ro og orden.

§ 11 SIKKERHET

- Alle dører inn til bygningene er sikret med låser som bare kan åpnes med systemnøkler som er kvittert ut til personer etter behov og med avtalte rettigheter. • Bestilling av nøkler kan kun utføres av registrert seksjonseier.
- Beboere må ha et bevisst forhold til hvem som slippes inn når det ringer på dørklokken ved inngangsdørene. Uvedkommende skal ikke gis adgang til leilighetsbygg eller garasjeanlegget.
- Det skal utvises påpasselighet ved inn- utkjøring fra garasjen.
- Ved feil på garasjeporten plikter man å melde dette inn til styret, slik at porten ikke blir stående åpen for uvedkommende.

§ 12 POSTKASSESKILT

• Hver seksjonseier plikter å påse at postkassen er utstyrt med navn og eventuelt leilighetsnummer på beboer(e) av seksjonen. Kun skilt bestemt av styret godtas. Ved behov for nye skilt, må den enkelte selv ordne dette.
Godkjente postkasseskilt kan bestilles på www.skiltservice.com

§ 13 KONTAKTINFORMASJON

- Hver seksjonseier plikter å holde seg orientert om informasjon som gjøres tilgjengelig i USBL/min side, samt ofte stilte spørsmål.
- Vi sender all informasjon fra styret på e-post til seksjonseiere og registrerte leietakere. Det er derfor viktig at korrekt e-postadresse til enhver tid er oppdatert. Dette kan endres på USBL/min side eller ved å kontakte USBL. Dette er den enkelte seksjonseiers ansvar. Styrets e-postadresse er: furutoppen@mittusbl.no

§ 14 ARBEIDER PÅ VANN/AVLØP

• Arbeider som innebærer fare for vannlekkasje – arbeider på bad/kjøkken/vaskerom som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter/fellesområder.

§ 15 VEDLIKEHOLD AV VENTILASJONSANLEGGET

• For å ivareta funksjonaliteten til byggets ventilasjonsanlegg plikter seksjonseier å skifte filter iht. rutine som beskrevet i seksjonens FDV dokumentasjon eller når anlegget signaliserer at filteret er tett. Styret leverer ut nye filter 2 ganger per år.

§ 16 BRANNFOREBYGGENDE SIKKERHET

- Alle leilighetene er utstyrt med brann/røykdetektorer tilknyttet felles alarmsentral og sprinkleranlegg tilknyttet Nedre Romerike Brannvesen.
- Det er seksjonseiers ansvar å påse at detektorer ikke er tildekket eller frakoblet, da frakoblete/deaktiverte detektorer svekker brannsikkerheten.
- Ved utløsning av falsk brannalarm faktureres eier av leilighet alle kostnader, herunder bl.a. utrykning fra brannvesenet – p.t. (februar 2023) kr 6.600, -.
- Det henvises til branninstruks som finnes i leilighetens FDV dokumentasjon.
- Det er viktig at alle setter seg inn i hvordan man betjener brannvarslingspanelet i entré, slik at man kan skru av dersom man har vært uheldig å utløse alarmen uten at det faktisk brenner.

§ 17 ERSTATNINGSANSVAR

- Sameier er erstatningsansvarlig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Sameier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hele husstanden, leietakere og andre personer som er gitt adgang til leiligheten og fellesområder.
- Skader/uhell som påføres sameiets eiendeler skal straks meldes styret. Den som har forårsaket skaden skal på eget initiativ og for egen regning, utbedre skaden. Dersom utbedring ikke finner sted innen en frist fastsatt av styret, eller utbedringen ikke er tilstrekkelig, kan styret la utbedring gjøres for seksjonseiers regning. Ved tilfeller der sameiets forsikring dekker skader/uhell på sameiets eiendom vil seksjonseier bli belastet egenandel.

VEDTEKTER

for

Furutoppen eierseksjonssameie

(org. nr. 929 070 909)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Furutoppen eierseksjonssameie. Sameiet er opprettet ved tinglyst seksjoneringsbegjæring 17.03.2022.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 88 boligseksjoner (75 leiligheter og 13 rekkehus) på eiendommen gnr. 100 bnr. 38 i Lørenskog kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler kan omfatte

- bod
- parkeringsplasser (i garasjekjeller eller utendørs)
- private uteplasser

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre som beskrevet i eierseksjonslovens § 23. Dette gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer og fasade, herunder varmepumpe, markise, utelamper o.l. Godkjenning skal skje etter en samlet plan for eiendommen vedtatt av sameiermøtet. Det er ikke tillatt å montere parabolantenne.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

(6) Sameiet tillater kameraovervåking. Kameraovervåking skal meldes og merkes. Kameraovervåking skal normalt ikke finne sted dersom vakthold/overvåking kan løses eller risikoen minimeres gjennom alternative tiltak.

3-2 Ordensregler

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen, dyrehold må søkes styret for godkjenning. Godkjenning kan trekkes tilbake der dyreholdet er til sjenanse for øvrige seksjonseiere.

4. Parkering

4-1 Sameiets parkeringsplasser

Sameiet har parkeringsplasser i garasjekjelleren under bakkenivå. Parkeringsplassene er organisert som tilleggsdeler til boligseksjonene slik som angitt på seksjoneringstegningene.

Sameiet eier og disponerer gjesteparkeringsplasser.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

(1) Parkeringsplassene er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner.

(2) Parkeringsplass som er seksjonert som tilleggsdel, kan bare selges til andre seksjonseiere i sameiet. Eier er i tilfellet forpliktet til å sørge for en reseksjonering.

(3) Utleie av parkeringsplassen krever samtykke fra styret, og kan bare skje til andre seksjonseiere/beboere i seksjonssameiet. Samtykke til utleie kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner.

Det er ikke tillatt å hensette uregistrerte kjøretøy i garasjeanlegg eller på sameiets fellesområder.

4-3 Vedlikehold

Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjen, herunder rengjøring og vedlikehold av innvendige flater.

4-4 Kostnader

Kostnader til drift og innvendig vedlikehold av garasjen fordeles mellom seksjonseierne som disponerer parkeringsplass etter hvor mange parkeringsplasser hver seksjonseier disponerer.

Dette gjelder for eksempel følgende kostnader:

- snørydding/feiing
- vask av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- strøm, evt. andre kostnader til oppvarming

Det føres et eget underregnskap for fordeling av felleskostnader knyttet til

parkeringsplassene.

4-5 Ladepunkt for el-bil o.l.

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

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold, strøm, administrasjon mv. dekkes av den enkelte seksjonseier.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Den som blir pålagt å bytte bort en plass han har kjøpt/oppgradert med ladestasjon, kan kreve at den som får byttet til seg plassen bekoster etablering av en tilsvarende stasjon på plassen det byttes til dersom denne plassen ikke er tilrettelagt for lading. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen. Opphører behovet for HC plass har opprinnelig eier rett til å bytte tilbake til opprinnelig kjøpt HC plass.

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, eventuell gulvvarme, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskiftning av isolerglass.

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

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Seksjonseierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre seksjonseiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

(9) Styret har rett til å gi pålegg om vedlikehold og reparasjonsarbeider for ethvert forhold hvor dette finnes påkrevd av bygningsmessige hensyn. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan styret vedta å la arbeidene utføres for vedkommende seksjonseiers regning.

(10) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

(6) Dersom seksjonseier benytter sameiets forsikring er seksjonseier pliktig til å la forsikringsselskapet utbedre skaden i stedet for å motta kontantoppgjør.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet er felleskostnader. Dette er kostnader som for eksempel bygningsforsikring, strøm til fellesareal, snømåking. Det er sameiet som avgjør hva som skal dekkes av felleskostnadene.

Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne der 30 prosent av utgiftene fordeles med like store beløp på hver seksjon, og de øvrige 70 prosent av utgiftene fordeles på hver seksjon etter sameiebrøk.

(2)Det føres avdelingsregnskap med 2 avdelinger. Et avdelingsregnskap for blokkene, og ett for rekkehusene.

Leilighetsseksjonene har i fellesskap ansvar for å dekke alle kostnader forbundet med vedlikehold, service- og driftsavtaler og annet som i det vesentlige kun betjener en eller flere av leilighetsblokkene.

For rekkehusseksjonene betales det som skal dekke vedlikehold av rekkehusene herunder service- og driftsavtaler og annet som bare eller i det vesentlige betjener rekkehusene.

(5) Felles TV/bredbåndavtale fordeles likt pr seksjon.

(6) For å disponere garasjeplass, skal seksjonseier betale et beløp pr måned pr disponibel plass, se mer under punkt 4-4.

(7) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1)-(6).

6-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot

seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens §

31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. Pålegg om salg og fravikelse – mislighold

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal i tillegg ha 2-3 medlemmer hvorav det alltid bør være et styremedlem fra eller for rekkehusene, det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller

forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør

møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

• behandle styrets eventuelle årsmelding

• behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående

kalenderår

• velge styremedlemmer

• behandle vederlag til styret

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,

d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

e) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

g) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

• at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike

• innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen

• innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6 og § 4-4.

9-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen

interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

10. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av

16.6.2017 nr. 65.

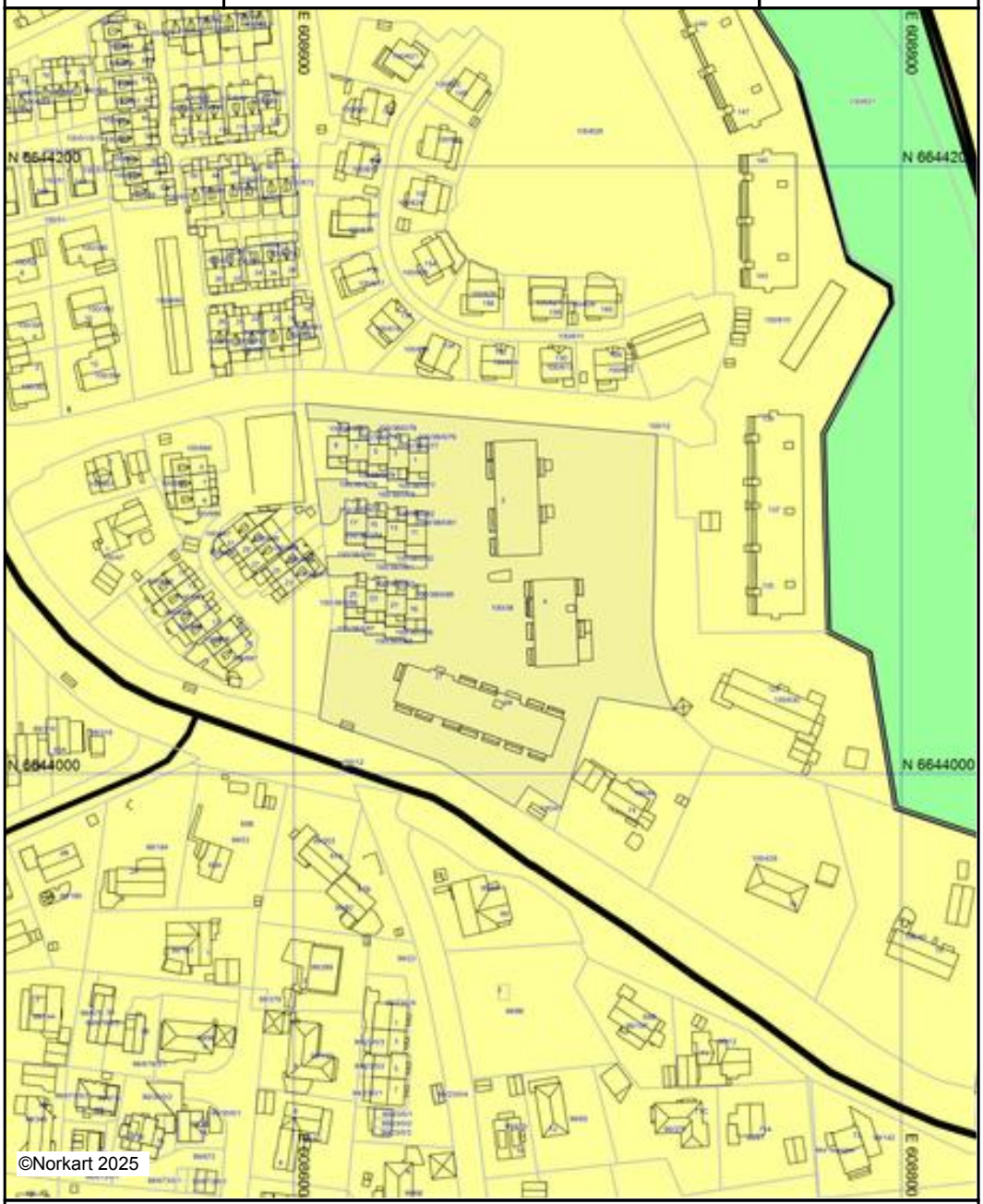
Lørenskog kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 100/38/0/36
Adresse: Åsheimkroken 4
Utskriftsdato: 27.11.2025
Målestokk: 1:2000

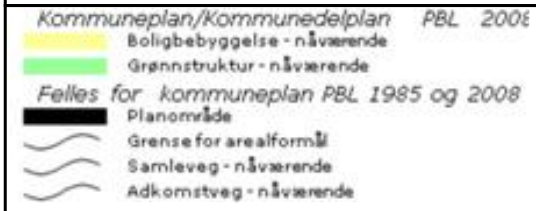
N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring



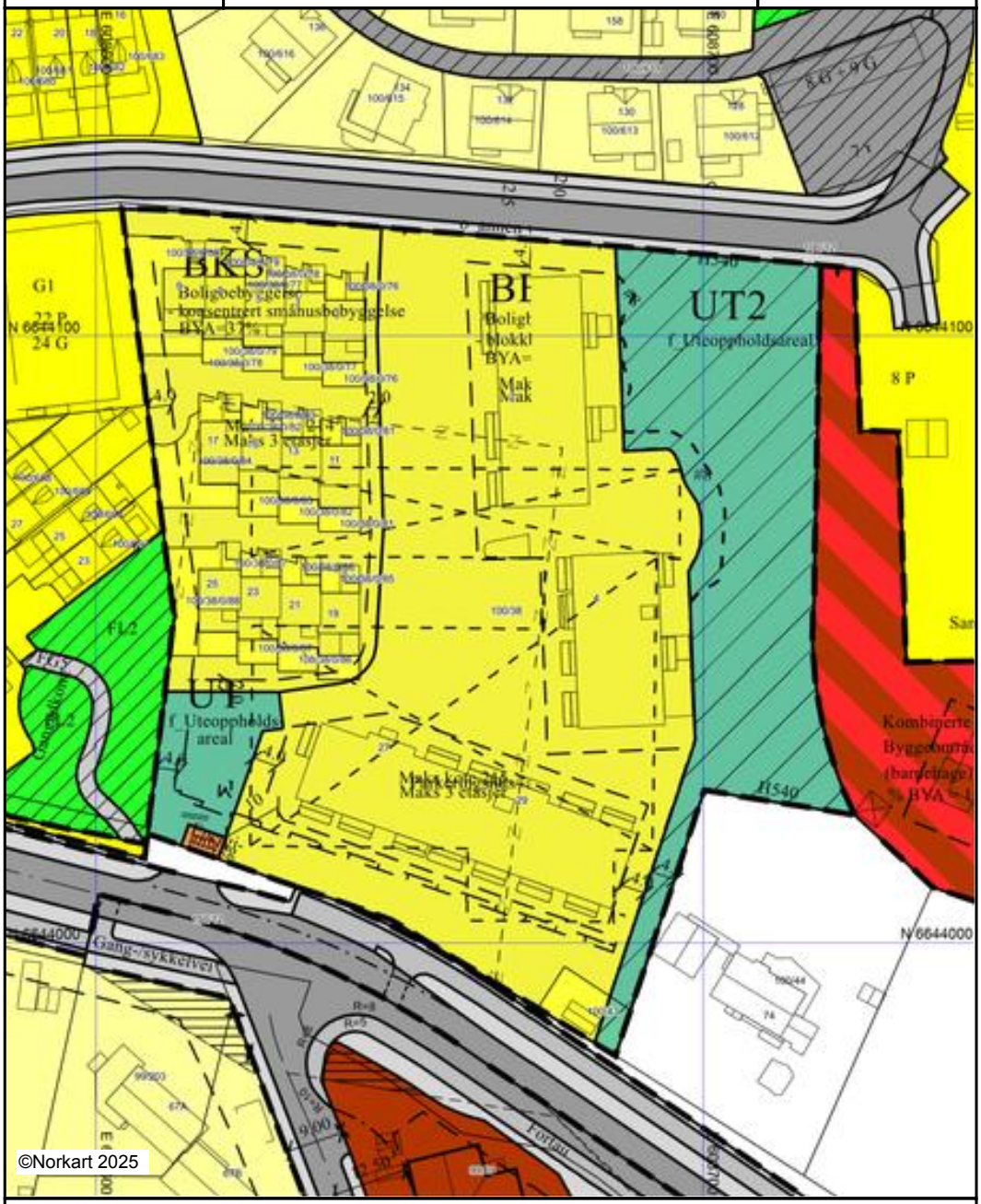
Lørenskog kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 100/38/0/36
Adresse: Åsheimkroken 4
Utskriftsdato: 27.11.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Område for særskilt angitt almennyttig formå
- Kjøreveg
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gang-/sykkelveg
- Friluftsområde (på land)
- Friluftsområde (på land)
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles grøntanlegg
- Offentlig/Almennyttig
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008

- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Energianlegg
- Uteoppholdsareal
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkeringshus/-anlegg
- Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur
- Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Planens begrensning
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Formålsgrense
- Formålsgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert fotgjengerfelt
- Regulert støyskjerm
- Tunnel
- Målelinje/Avstandslinje
- Stenging av avkjørsel
- Avkjørsel
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Lørenskog kommune

Spir Arkitekter AS
Postboks 18
3119 TØNSBERG

Kristian Borrebæk

Saksbehandler / telefon	Vår referanse:	Deres referanse:	Dato:
Solveig Paulsen / 458 75 806	19/733- 173		04.10.2022

Ferdigattest - Rekkehus og boligblokker

Adresse	**Gnr./bnr./fnr./snr.**	**Bygning**
Gamleveien 68 - 70	100/38//	
Ansvarlig søker Spir Arkitekter AS Postboks 18 3119 TØNSBERG	**Tiltakshaver** Gamleveien 68-70 AS Postboks 2083 Vika 0125 OSLO	
Tiltakets art: Boligprosjekt	**Bygningstype:** Stort frittl. boligbygg på 3 og 4 etasj.	

Ferdigattest er gitt med bakgrunn i mottatt søknad.

Søknad om ferdigattest er mottatt 11.08.2022.

Du har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter, er oppfylt. Ferdigattest gis på dette grunnlaget.

Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Tiltaket forutsettes utført i tråd med gitt tillatelse og godkjente kart og tegninger.

Tiltaket, eller deler av tiltaket, må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. plan- og bygningsloven § 20-1).

Klageadgang
Vedtaket kan påklages til statsforvalteren i Oslo og Viken i medhold av plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningslovens kap. VI. Klage sendes Lørenskog kommune, postboks 304, 1471 Lørenskog eller postmottak@lorenskog.kommune.no

Klagefristen er 3 uker fra den dag melding om avgjørelsen er kommet frem til klageren. En klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Kommunen er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

Med hilsen
byggesaksavdelingen

Kourosh Mastoury for
Na Stephansen
avdelingsleder

Solveig Paulsen
saksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Vedlegg:
Gjennomføringsplan

Kopi til:
Gamleveien 68-70 AS Postboks 2083 Vika 0125 OSLO

Intern kopi til:

Vedlegg E8



SKALA 1:150

0 1 2 5 10 15

METER

N

* Leilighet < 50 m2, unlatt fra tilgjengelighetskrav

Arkitekt: SPIR Spir Arkitekter AS, Rambergveien 1, 3115 Tønsberg, Tlf.: 333 818 80 post@spir.no	Prosjekt: **18470 GAMLEVEIEN 68-70**, Axer Eiendom AS / Gamleveien 68-70 AS	Dato opprettet: 16.05.19	Sign.: KJ	Tegning: **LEILIGHETSBYGG L2 - PLAN 4**	Fase: RAMMESØKNAD	Tegningsnr.: **A-L2-014**
		Mål: 1:150 =A3	Kontroll: KB		FORPROSJEKT	Gnr100/Bnr38/43

TINGLYST
STATENS VEGVESEN
09 MARS 1990
STRØMMEN
SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR: 2545

Vann- og kloakkledninger o.l.
samt renner av alle slag ved riksveg
(jfr. veglovens § 32 og § 57)

Søknad/Erklæring

Undertegnede Handy Holding A/S søker herved om tillatelse til å legge vannledning/kloakkledning/~~xxxxxxxx~~overvann) under/langs/~~xx~~ fylkes veg 352.01 ved (min) eiendom(men)[1]) g.nr. 100 b.nr. 38 i Lørenskog kommune, se ~~xxxxxxxxxxxxxxx~~ kartutsnitt.

Jeg godtar nedenfor nevnte vilkår for tillatelse som bindende for meg selv og senere eiere og brukere av eiendommen.

1. Arbeidet må utføres etter anvisning av vegvesenet innen det tidsrom vegvesenet angir og slik at trafikken ikke stoppes eller unødig hindres. Eieren og/eller brukeren skal sørge for at arbeidsstedet avsperres forsvarlig og forsynes med lykter, varselskilter m.v. Arbeidet må ikke settes i gang før vegoppsynsmannen og, dersom politivedtekter krever det, politiet er varslet og har sørget for å kontrollere at arbeidsstedet er avsperret og varslet etter de av vegvesenet fastsatte bestemmelser.
2. Ledningen legges i frostfri dybde, minst 1.80 m under vegbanen og føres om mulig gjennom vegen ved boring. Ledningen legges i varerør med mindre vegvesenet samtykker i noe annet. Ved gjenfylling av ledningsgrøft nyttes samme eller tilsvarende masser som i vegkroppen fra tidligere. Bærelagsmaterialene holdes adskilt fra de øvrige og må ikke forurenses. Massene legges tilbake lagvis. Hvert lag må under gjenfyllingen stampes godt, så setninger unngås. Etterfylling og planering påhviler søkeren.
   Ved mangelfull istandsetting kan vegvesenet foreta utbedring på eierens/brukerens bekostning.
3. ~~xxxxxxxxxxxxxx

Ledningen bes inntegnet på skissen. Stedet ligger ved km.p. 1.5 + 360 m.
Mangler kilometerringen, angis avstand fra nærmeste vegkryss, bru eller annet kjent fastmerke.

FV -352.01

Til	Oslo	← xxxx nr. →	Strømmen	Til

Dekketype: Asfalt – oljegrus – grus
(stryk det som ikke passer).

Sendes xxxxxxxxx Kjellerbru vegstasjon, Postboks 118, 2007 Kjeller.

Tillatelse

xxxx Handy Holding A/S, v/ H. Bragerhaug & Sønner A/S,
Kongevn. 72. 1412 Sofiemyr.

Etter Deres søknad av 10/01. 1990 gir en herved tillatelse til å legge
vannledning/kloakkledning/overvannsledning
under/langs/xx fylkes veg 352.01
ved eiendommen g.nr. 100 b.nr. 38 i Lørenskog kommune.

Tillatelsen gis på de i omstående erklæring nevnte vilkår. Erklæringen xxxxxxxx

DAGBOKFØRT
13 JUN84 04649
SORENSKRIVEREN I
STRØMMEN

E R K L Æ R I N G

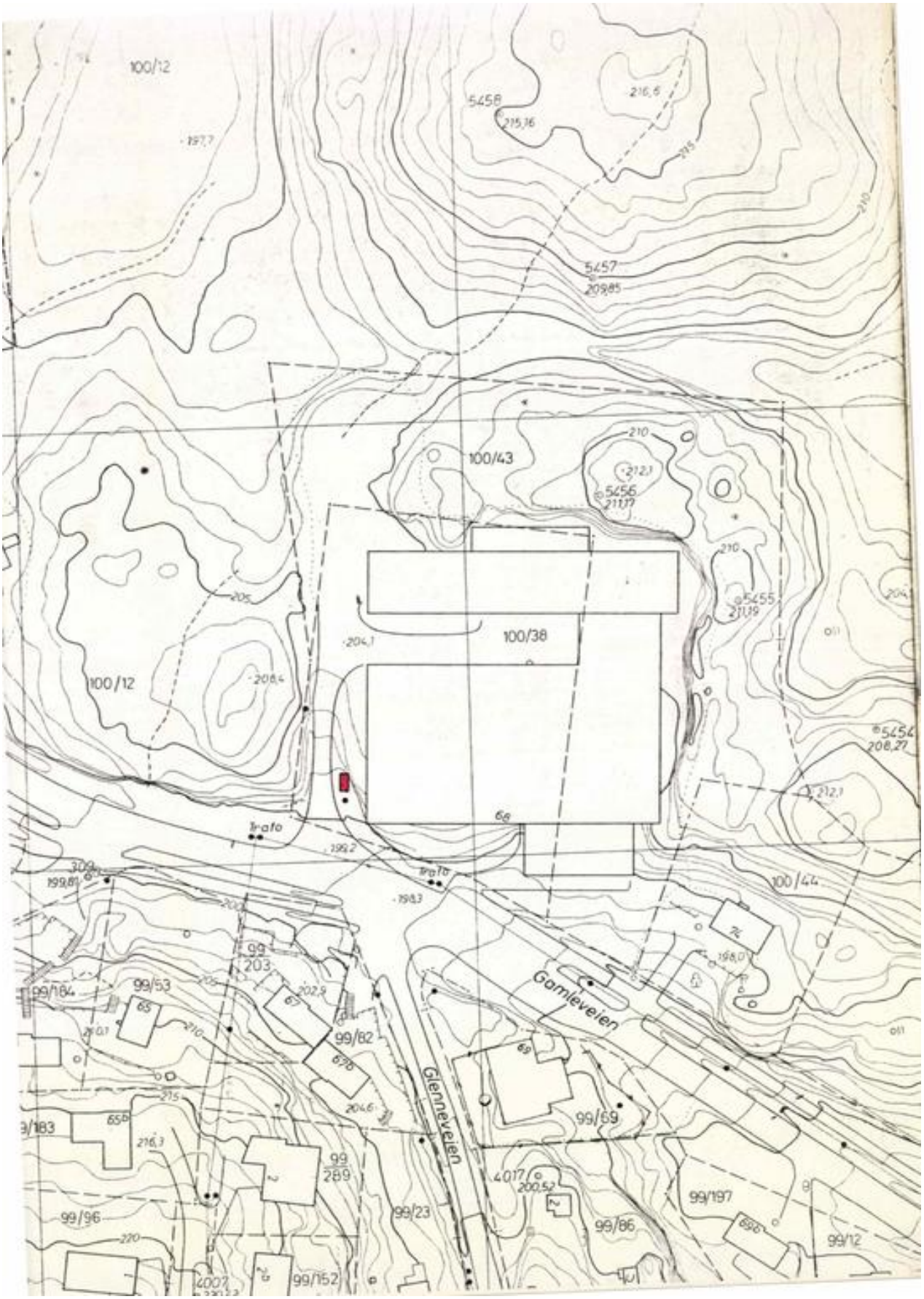
Undertegnede eier av gnr. 100 bnr. 38, Gamleveien 68, gir herved vederlagsfritt Lørenskog Elverk rett til å føre opp en nettstasjon slik som vist med rødt på vedlagte kartutsnitt.

Denne erklæring kan tinglyses for Lørenskog Elverks regning.

Lørenskog den 27/4-1984.....

COWARD & THOWSEN

Tom Coward, styreformann


100/12
5458
215,16
216,6
197,7
5457
209,85
100/43
210
212,1
5456
211,17
210
5455
211,39
205
204,1
100/38
100/12
208,4
5454
208,27
212,1
Trafo
69
199,2
Trafo
198,3
309
199,81
100/44
99
203
99/164
99/53
65
67
202,9
99/82
676
Gomleveien
Glennevelen
69
99/69
215
65b
216,3
99
289
4017
200,52
99/197
99/96
99/23
99/86
698
99/12
270
99/152

STATENS VEGVESEN

Vann- og kloakkledninger o. l.
samt renner av alle slag ved riksveg
(jfr. veglovens § 32 og § 57)

Søknad/Erklæring

Undertegnede Coward & Thowsen A/S søker herved om tillatelse til å legge vannledning/kloakkledning/stikkrenne[1]) og overvannsledning under/langs/til fylkes veg nr. C 156, Gamlevegen ved (min) eiendom(men)[1]) Gamlevn. 68, (ved Glennevn.) g.nr. 100, b.nr. 38 i Lørenskog kommune, se skisse på baksiden.

Jeg godtar nedenfor nevnte vilkår for tillatelse som bindende for meg selv og senere eiere og brukere av eiendommen.

1. Arbeidet må utføres etter anvisning av vegvesenet innen det tidsrom vegvesenet angir og slik at trafikken ikke stoppes eller unødig hindres. Eieren og/eller brukeren skal sørge for at arbeidsstedet avsperres forsvarlig og forsynes med lykter, varselskilter m. v. Arbeidet må ikke settes i gang før vegoppsynsmannen og, dersom politivedtekter krever det, politiet er varslet og har sørget for å kontrollere at arbeidsstedet er avsperret og varslet etter de av vegvesenet fastsatte bestemmelser.
2. Ledningen legges i frostfri dybde, minst 1,80 m under vegbanen og føres om mulig gjennom vegen ved boring. Ledningen legges i varerør med mindre vegvesenet samtykker i noe annet. Ved gjenfylling av ledningsgrøft nyttes samme masser som i vegkroppen fra tidligere. Bærelagsmaterialene holdes adskilt fra de øvrige og må ikke forurenses. Massene legges tilbake lagvis. Hvert lag må under gjenfyllingen stampes godt, så setninger unngås. Etterfylling og planering påhviler søkeren.
   Ved mangelfull istandsetting kan vegvesenet foreta utbedring på eierens/brukerens bekostning.
3. Vegvesenet utfører selv reparasjon av asfalt- og oljegrusdekke. For reparasjon av asfaltdekke betales kr. 50,00 pr. l. m, for oljegrusdekke kr. 25,00 pr. l. m, i alt kr. _____ til vegkontoret før tillatelse til igangsettelse av arbeidet gis. I tilfelle boring, tilbakebetales beløpet.
4. Eieren og/eller brukeren er ansvarlig for all skade som ved ledningsanlegget måtte påføres vegområdet eller tredjemann. Søkeren er forpliktet til selv å henvende seg til telegrafbestyreren på stedet, elektrisitetsverk, vannverk m. v. for å få påvist mulige kabler m. v. som kan bli skadet ved gravingen, idet vegvesenet fraskriver seg ethvert ansvar for slik skade.
5. Mulig ulempe for ledningsanlegget ved vegvesenets vedlikeholds-, reparasjons- og utbedringsarbeider er vegvesenet uvedkommende.
6. Vegvesenets tillatelse er gitt midlertidig. Eieren og/eller brukeren er forpliktet til for egen regning å foreta de endringer med ledningsanlegget – eventuelt fjerne det – som vegvesenet senere måtte finne nødvendig.
7. Denne erklæring blir å tinglyse på eierens/brukerens[1]) kostnad som heftelse på eiendommen. Arbeidet må ikke settes igang før tinglyst erklæring foreligger med mindre vegsjefen har tillatt arbeidet igangsatt på et tidligere tidspunkt.

8.[2]) Ledningene kreves ført gjennom vegen ved boring.
Vegmester Christensen, telefon nr. 74 12 30, må varsles før arbeidet settes i gang.

Oslo den 10. juni 1976

Coward & Thowsen A/S
Sig. Christiansen
(Søkerens underskrift.)

Undertegnede eier av ovennevnte eiendom samtykker i at erklæringen tinglyses som heftelse på eiendommen.[3])

Oslo den 10. juni 1976

Coward & Thowsen A/S
Sig Christiansen
(Skjøteinnehaverens underskrift.)

[1]) Stryk det som ikke passer.
[2]) Plass for ytterligere vilkår.
[3]) Hvor brukeren ikke har særskilt hjemmel til eiendommen.
Blankett nr. 66.

Dmr. 3607/ 1976. Dbf. 14/6. 1976.

Ledningen bes inntegnet på skissen. Stedet ligger ved km.p. _____ + _____ m. Mangler kilometreringen, angis avstand fra nærmeste vegkryss, bru eller annet kjent fastmerke.

Til ← R.v. nr. → Til

Dekketype: Asfalt ~~oljegrus~~ ~~grus~~
(stryk det som ikke passer).

Sendes vegsjefen i Akershus, postboks 8166, Dep., Oslo 1.

Ark.nr. 774 Lø.
AaW/ID

Tillatelse

~~Herr~~ Coward & Thowsen A/S,
v/ salgssjef L. Vangsøy,
Kirkegaten 30, Oslo 1.

Etter ~~Deres~~ muntlig søknad av 3. juni 1976 fra / Robertson Nordisk A/S v/overingeniør Sibbern gir en herved tillatelse til å legge vann-, kloakk- og overvannsledning under/langs/til ~~fylkes~~ veg nr. C 156, Gamlevn., (ved Glennevn.)
ved eiendommen Gamlevn. 68/ g.nr. 100, b.nr. 38, i Lørenskog kommune.

Tillatelsen gis på de i omstående erklæring nevnte vilkår. Erklæringen følger vedlagt i 3 eksemplarer. To eksemplarer, hvorav det ene på tinglysingspapir, må i datert og undertegnet stand snarest sendes tilbake til vegsjefen, som for Deres regning vil besørge erklæringen tinglyst. Tinglysingsgebyret kr. 30.-, samt betaling for reparasjon av vegdekke i henhold til pkt. 3, tilsammen kr. _____ må vedlegges i sjekk eller sendes over post- eller bankgiro. bes innbetalt til vegkontoret over postgirokonto nr. 4020.

Vegsjefen i Akershus.

Oslo, den 3. juni 1976.
Etter fullmakt:

Aa. Winge
overingeniør

Sendes sorenskriveren i Strømmen til tinglysing.

Tinglysingsgebyr kr. 30.- sendes samtidig hermed over postgiro.

Vegsjefen i Akershus

Oslo den 11. juni 1976
Etter fullmakt

Eva L. Einersen

Gjenpart for vegmester/oppsynsmann _____
De bes påse at de stilte vilkår blir fulgt. Det gjøres spesielt oppmerksom på at arbeidsstedet må kontrolleres som nevnt før arbeidet settes igang.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/300859/200
Attesteringstidspunkt 2025-11-27 13:48

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 613615684
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
842566142	LØRENSKOG KOMMUNE	Postboks 304, 1471 LØRENSKOG

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
911580365	GAMLEVEIEN 68 70 AS		Postboks 2083 Vika, 0125 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
3029	100	38

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3029	100	38	0	1	76 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	2	86 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	3	111 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	4	64 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	5	54 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	6	109 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	7	76 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	8	76 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	9	85 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	10	54 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	11	38 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	12	109 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	13	76 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	14	76 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	15	85 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	16	37 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	17	38 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	18	109 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	19	76 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei

DokNr: 300859 Tinglyst: 17.03.2022
STATENS KARTVERK

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3029	100	38	0	20	76 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	21	132 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	22	81 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	23	85 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	24	65 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	25	34 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	26	54 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	27	88 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	28	51 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	29	51 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	30	85 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	31	38 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	32	88 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	33	51 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	34	51 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	35	85 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	36	38 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	37	88 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	38	102 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	39	85 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	40	38 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	41	40 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	42	40 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	43	40 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	44	50 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	45	40 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	46	40 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	47	40 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	48	40 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	49	40 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	50	57 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	51	56 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	52	50 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/300859/200
Attesteringstidspunkt 2025-11-27 13:48

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3029	100	38	0	53	40 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	54	40 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	55	40 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	56	50 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	57	40 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	58	40 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	59	40 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	60	40 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	61	40 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	62	57 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	63	63 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	64	50 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	65	40 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	66	40 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	67	40 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	68	50 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	69	40 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	70	40 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	71	40 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	72	40 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	73	40 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	74	57 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	75	63 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	76	158 / 6539	Boligseksjon	Ja	Ja
3029	100	38	0	77	161 / 6539	Boligseksjon	Ja	Ja
3029	100	38	0	78	161 / 6539	Boligseksjon	Ja	Ja
3029	100	38	0	79	161 / 6539	Boligseksjon	Ja	Ja
3029	100	38	0	80	158 / 6539	Boligseksjon	Ja	Ja
3029	100	38	0	81	158 / 6539	Boligseksjon	Ja	Ja
3029	100	38	0	82	161 / 6539	Boligseksjon	Ja	Ja
3029	100	38	0	83	161 / 6539	Boligseksjon	Ja	Ja
3029	100	38	0	84	158 / 6539	Boligseksjon	Ja	Ja
3029	100	38	0	85	158 / 6539	Boligseksjon	Ja	Ja

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3029	100	38	0	86	161 / 6539	Boligseksjon	Ja	Ja
3029	100	38	0	87	161 / 6539	Boligseksjon	Ja	Ja
3029	100	38	0	88	158 / 6539	Boligseksjon	Ja	Ja

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

23.02.2022 17:30

Side 4 av 4

MOTTATT
15 JULI 2021
Lørenskog kommune

Søknad om seksjonering

21/5546-1

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Lørenskog 942566142	Pb 304 1471 Lørenskog	90777842 Stm

1. Opplysninger om innsenderen
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Gamleveien 68-70 AS v/Henriette Sønsteby iht fullmakt	911580365	knut@axer.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Postboks 2083 Vika	0125	Oslo	97 59 63 03

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3029	Lørenskog	100	38	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
911580365	Gamleveien 68-70 AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer | **Seksjonens formål** B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger), N = næringsseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring | **Sameiebrøk (teller)** Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet. | **Tilleggsareal** Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning, G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning), BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	76	B	13	B	76	B	25	B	34	B	37	B	88	B	49	B	40	B
2	B	86	B	14	B	76	B	26	B	54	B	38	B	102	B	50	B	57	B
3	B	111	B	15	B	85	B	27	B	88	B	39	B	85	B	51	B	56	B
4	B	64	B	16	B	37	B	28	B	51	B	40	B	38	B	52	B	50	B
5	B	54	B	17	B	38	B	29	B	51	B	41	B	40	B	53	B	40	B
6	B	109	B	18	B	109	B	30	B	85	B	42	B	40	B	54	B	40	B
7	B	76	B	19	B	76	B	31	B	38	B	43	B	40	B	55	B	40	B
8	B	76	B	20	B	76	B	32	B	88	B	44	B	50	B	56	B	50	B
9	B	85	B	21	B	132	B	33	B	51	B	45	B	40	B	57	B	40	B
10	B	54	B	22	B	81	B	34	B	51	B	46	B	40	B	58	B	40	B
11	B	38	B	23	B	85	B	35	B	85	B	47	B	40	B	59	B	40	B
12	B	109	B	24	B	65	B	36	B	38	B	48	B	40	B	60	B	40	B

Sum tellere: 6539 | Nevner = 6539

Dato	Innsenderens underskrift
11.07.21	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 1 av 4

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
11/07/21	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Osnø 11/07/21	FOR GAMLEVEIEGGET 70 IHT FULLMAKT	HELVIFTE SØNSTEBY
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☑ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3029	Lørenskog	100	38	

Dato	Underskrift	Stempel
29.07.2021	Sabaje Tekindi	Lørenskog kommune Teknisk sektor GEODATA

Dato	Innsenderens underskrift
11/07/21	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 3 av 4

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer | **Seksjonens formål** B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger), N = næringsseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring | **Sameiebrøk (teller)** Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet. | **Tilleggsareal** Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning, G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning), BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61	B	40	B	85	B	158	BG	109				133				157			
62	B	57	B	86	B	161	BG	110				134				158			
63	B	63	B	87	B	161	BG	111				135				159			
64	B	50	B	88	B	158	BG	112				136				160			
65	B	40	B	89				113				137				161			
66	B	40	B	90				114				138				162			
67	B	40	B	91				115				139				163			
68	B	50	B	92				116				140				164			
69	B	40	B	93				117				141				165			
70	B	40	B	94				118				142				166			
71	B	40	B	95				119				143				167			
72	B	40	B	96				120				144				168			
73	B	40	B	97				121				145				169			
74	B	57	B	98				122				146				170			
75	B	63	B	99				123				147				171			
76	B	158	BG	100				124				148				172			
77	B	161	BG	101				125				149				173			
78	B	161	BG	102				126				150				174			
79	B	161	BG	103				127				151				175			
80	B	158	BG	104				128				152				176			
81	B	158	BG	105				129				153				177			
82	B	161	BG	106				130				154				178			
83	B	161	BG	107				131				155				179			
84	B	158	BG	108				132				156				180			
Sum tellere: 6539								Nevner = 6539											

Dato	Innsenderens underskrift
11/07/21	

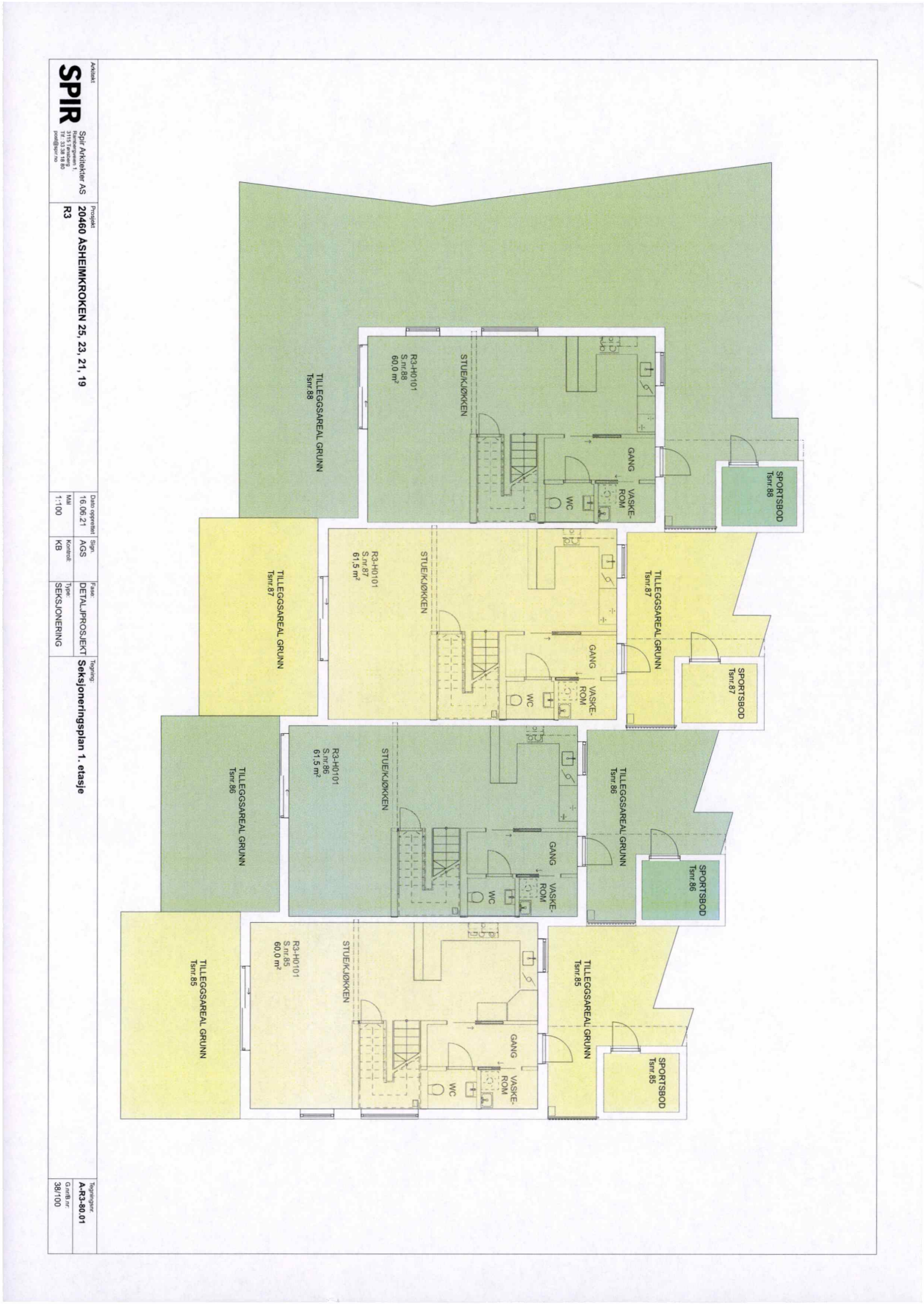
Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 4 av 4

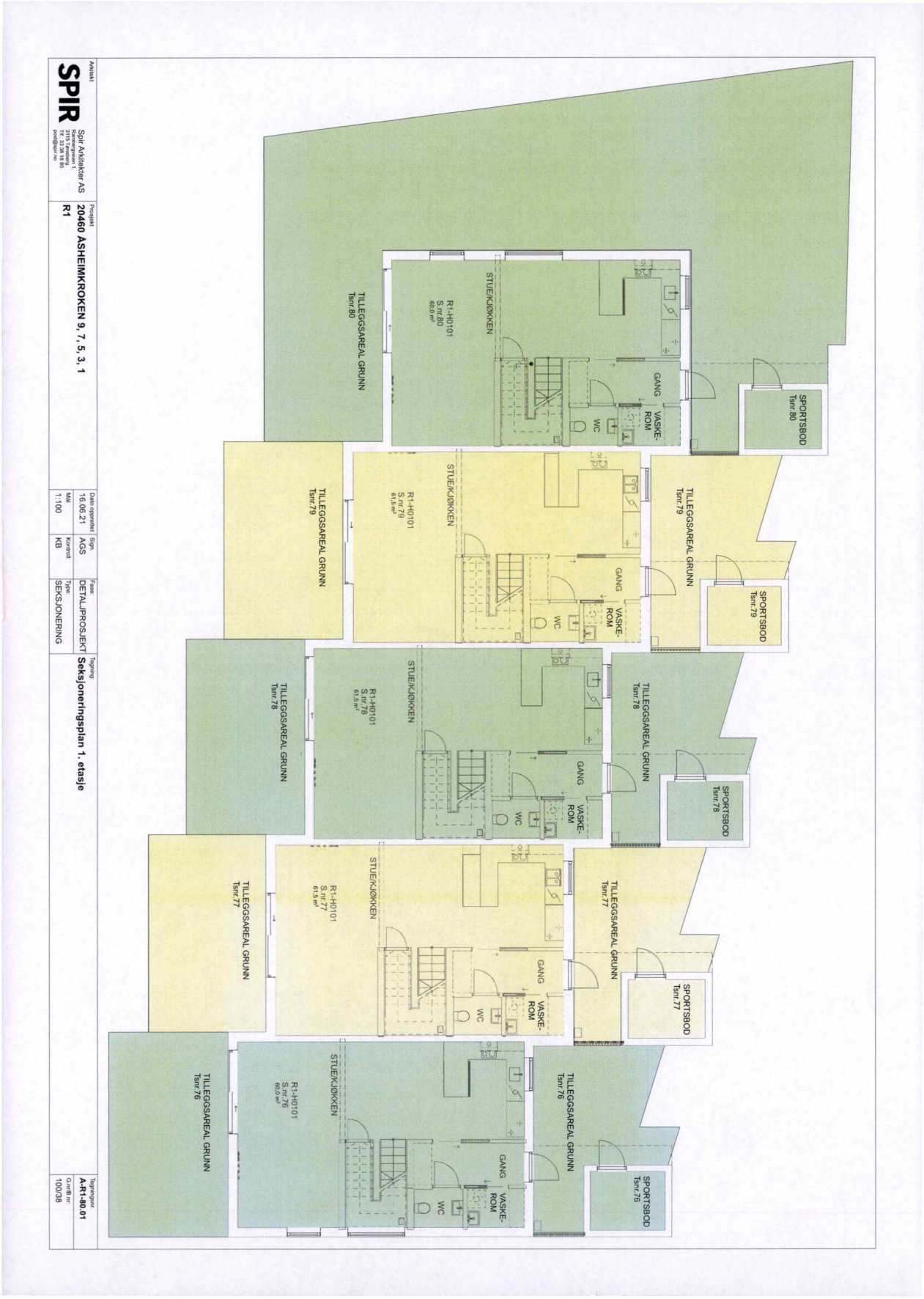

Arkitekt
SPIR
Spir Arkitekter AS
Prosjekt
20460 ÅSHEIMKROKEN 25, 23, 21, 19
R3
Dato opprettet
16.06.21
Sign
AGS
Fase
DETALJPROSJEKT
Tegning
Seksjoneringsplan 2. etasje
M/l
1:100
Kontroll
KB
Type
SEKSJONERING
Tegningsnr
A-R3-80.02
G.nr/B.nr
38/100
R3-H0101
S.nr.88
59,8 m²
R3-H0101
S.nr.87
61,3 m²
R3-H0101
S.nr.86
61,3 m²
R3-H0101
S.nr.85
60,0 m²
SOV
BOD
WC
BAD
TAK BOD

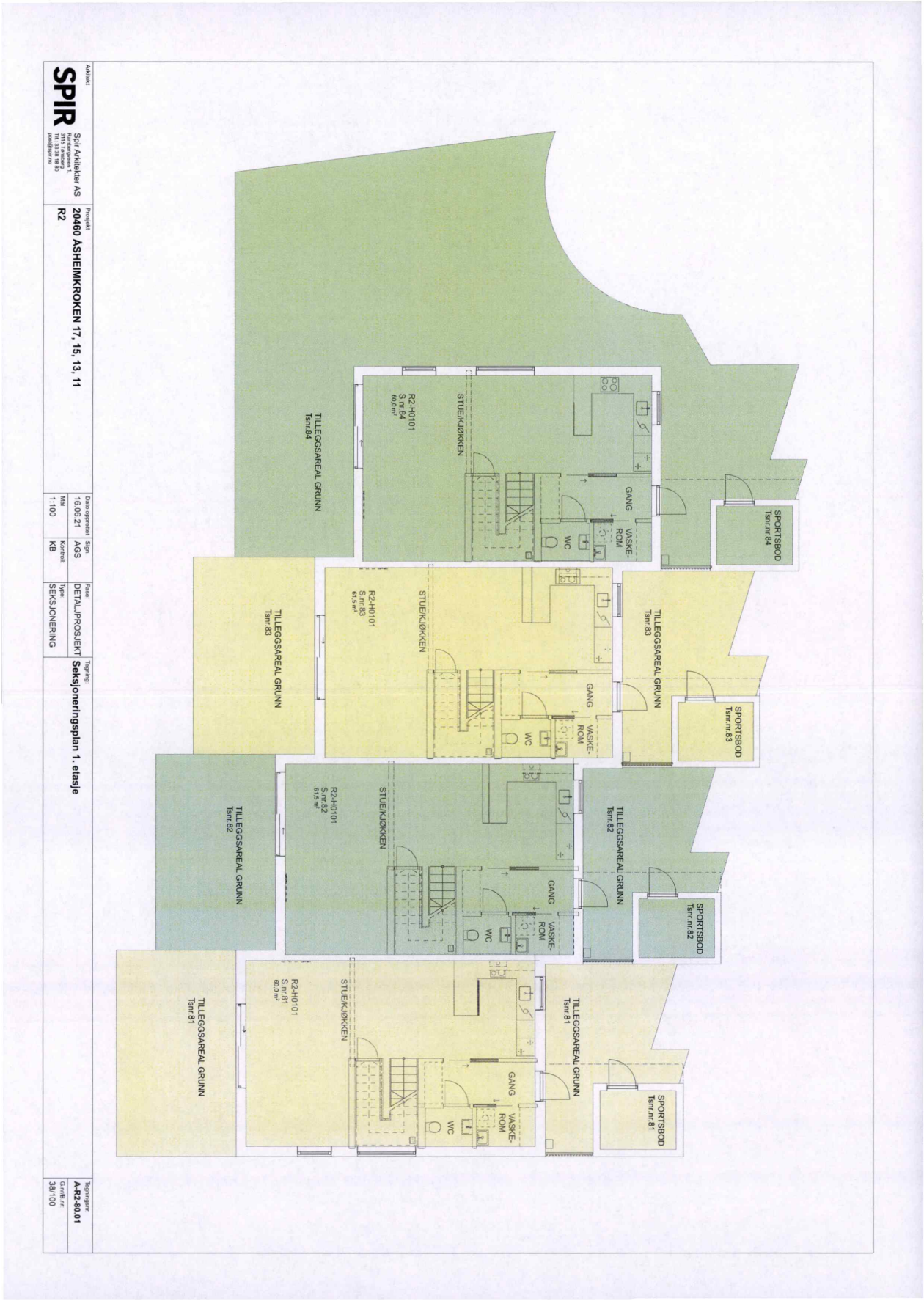

STUE
SOV
Tekn.
TAK BOD
TAK-TERRASSE
Tsnr 88
R3-H0101
S.nr 88
37,3 m²
TAK-TERRASSE
Tsnr 87
R3-H0101
S.nr 87
38,3 m²
TAK-TERRASSE
Tsnr 86
R3-H0101
S.nr 86
38,3 m²
TAK-TERRASSE
Tsnr 85
R3-H0101
S.nr 85
37,4 m²
SPIR
Spir Arkitekter AS
20460 ASHEIMKROKEN 25, 23, 21, 19
R3
16.06.21
AGS
1:100
KB
DETALJPROSJEKT
SEKSJONERING
Seksjoneringsplan 3. etasje
A-R3-80.03
38/100


Arkitekt
SPIR
Spir Arkitekter AS
Prosjekt
20460 ÅSHEIMKROKEN 17, 15, 13, 11
R2
Dato opprettet
16.06.21
Sign
AGS
Fase
DETALJPROSJEKT
Tegning
Seksjoneringsplan 2. etasje
Tegningsnr
A-R2-80.02
Målestokk
1:100
Kontroll
KB
Type
SEKSJONERING
Gnr/Bnr
38/100
R2-H0101
S.nr.84
60,0 m²
R2-H0101
S.nr.83
61,5 m²
R2-H0101
S.nr.82
61,5 m²
R2-H0101
S.nr.81
60,0 m²
SOV
BOD
GANG
WC
BAD
TAK BOD


Arkitekt
SPIR
Spir Arkitekter AS
Prosjekt
R3
20460 ASHEIMKROKEN 25, 23, 21, 19
Dato rapportert
16.06.21
Sign
AGS
Kontrollt
KB
Fase
DETALJPROSJEKT
Type
SEKSJONERING
Tegning
Seksjoneringsplan 1. etasje
Tegningsnr
A-R3-60.01
Gnr/Bnr
38/100
TILLEGGSAREAL GRUNN Tsnr.88
R3-H0101 S.nr.88 60,0 m²
STUE/KJØKKEN
GANG
VASKE-ROM
WC
SPORTSBOD Tsnr.88
TILLEGGSAREAL GRUNN Tsnr.87
R3-H0101 S.nr.87 61,5 m²
STUE/KJØKKEN
GANG
VASKE-ROM
WC
SPORTSBOD Tsnr.87
TILLEGGSAREAL GRUNN Tsnr.86
R3-H0101 S.nr.86 61,5 m²
STUE/KJØKKEN
GANG
VASKE-ROM
WC
SPORTSBOD Tsnr.86
TILLEGGSAREAL GRUNN Tsnr.85
R3-H0101 S.nr.85 60,0 m²
STUE/KJØKKEN
GANG
VASKE-ROM
WC
SPORTSBOD Tsnr.85


Arkitekt
SPIR
Spir Arkitekter AS
Ramstadsvingen 1
3151 Tønsberg
Tlf: 33 38 16 80
post@spir.no
Prosjekt
20460 ÅSHEIMKROKEN 9, 7, 5, 3, 1
R1
Dato opprettet
16.06.21
Sign.
AGS
Målestokk
1:100
Kontroll
KB
Fase
DETALJPROSJEKT
Type
SEKSJONERING
Tegning
Seksjoneringsplan 2. etasje
Tegningsnr.
A-R1-80.02
Gnr/Bnr
100/38
R1-H0101
S.nr.80
60.0 m²
R1-H0101
S.nr.79
61.5 m²
R1-H0101
S.nr.78
61.5 m²
R1-H0101
S.nr.77
61.5 m²
R1-H0101
S.nr.76
60.0 m²
SOV
BOD
GANG
WIC
BAD
TAK BOD


Arkitekt
SPIR
Spir Arkitekter AS
Prosjekt
20460 ÅSHEIMKROKEN 9, 7, 5, 3, 1
R1
Dato opprettet
16.06.21
Sign.
AGS
Fase
DETALJPROSJEKT
Tegning:
Seksjoneringsplan 1. etasje
Målt
1:100
Kontrollt
KB
Type
SEKSJONERING
Tegningsnr
A-R1-60.01
G.nr/B.nr
100/38
TILLEGGSAREAL GRUNN Tsnr.80
STUE/KJØKKEN
R1-H0101 S.nr.80 60.0 m²
GANG
VASKE-ROM
WC
SPORTSBOD Tsnr.80
TILLEGGSAREAL GRUNN Tsnr.79
STUE/KJØKKEN
R1-H0101 S.nr.79 61.5 m²
GANG
VASKE-ROM
WC
SPORTSBOD Tsnr.79
TILLEGGSAREAL GRUNN Tsnr.78
STUE/KJØKKEN
R1-H0101 S.nr.78 61.5 m²
GANG
VASKE-ROM
WC
SPORTSBOD Tsnr.78
TILLEGGSAREAL GRUNN Tsnr.77
STUE/KJØKKEN
R1-H0101 S.nr.77 61.5 m²
GANG
VASKE-ROM
WC
SPORTSBOD Tsnr.77
TILLEGGSAREAL GRUNN Tsnr.76
STUE/KJØKKEN
R1-H0101 S.nr.76 60.0 m²
GANG
VASKE-ROM
WC
SPORTSBOD Tsnr.76


Arkitekt
SPIR
Spir Arkitekter AS
Prosjekt
20460 ÅSHEIMKROKEN 17, 15, 13, 11
R2
Dato opprettet
16.06.21
Sign.
AGS
Kontroll
KB
Fase:
DETALJPROSJEKT
Type:
SEKSJONERING
Tegning
Seksjoneringsplan 1. etasje
Tegningsnr.
A-R2-80.01
Gnr/B.nr
38/100
TILLEGGSAREAL GRUNN Tsnr.84
R2-H0101 S.nr.84 60.0 m²
STUE/KJØKKEN
GANG
VASKE-ROM
WC
SPORTSBOD Tsnr.nr.84
TILLEGGSAREAL GRUNN Tsnr.83
R2-H0101 S.nr.83 61.5 m²
STUE/KJØKKEN
GANG
VASKE-ROM
WC
TILLEGGSAREAL GRUNN Tsnr.83
SPORTSBOD Tsnr.nr.83
TILLEGGSAREAL GRUNN Tsnr.82
R2-H0101 S.nr.82 61.5 m²
STUE/KJØKKEN
GANG
VASKE-ROM
WC
TILLEGGSAREAL GRUNN Tsnr.82
SPORTSBOD Tsnr.nr.82
TILLEGGSAREAL GRUNN Tsnr.81
R2-H0101 S.nr.81 60.0 m²
STUE/KJØKKEN
GANG
VASKE-ROM
WC
TILLEGGSAREAL GRUNN Tsnr.81
SPORTSBOD Tsnr.nr.81


Arkitekt
SPIR
Spir Arkitekter AS
Prosjekt
20460 ÅSHEIMKROKEN 9, 7, 5, 3, 1
R1
Dato opprettet
16.06.21
Sign
AGS
Målestokk
1:100
Kontrollt
KB
Fase
DETALJPROSJEKT
Type
SEKSJONERING
Tegning:
Seksjoneringsplan 3. etasje
Tegningsnr
A-R1-80.03
Gnr/Bnr
100/38
TAK-TERRASSE Tsnr.80
R1-H0101 S.nr.80 36.5 m²
STUE
Tekn.
SOV
TAK BOD
TAK-TERRASSE Tsnr.79
R1-H0101 S.nr.79 36.3 m²
TAK-TERRASSE Tsnr.78
R1-H0101 S.nr.78 36.3 m²
TAK-TERRASSE Tsnr.77
R1-H0101 S.nr.77 36.3 m²
TAK-TERRASSE Tsnr.76
R1-H0101 S.nr.76 37.4 m²

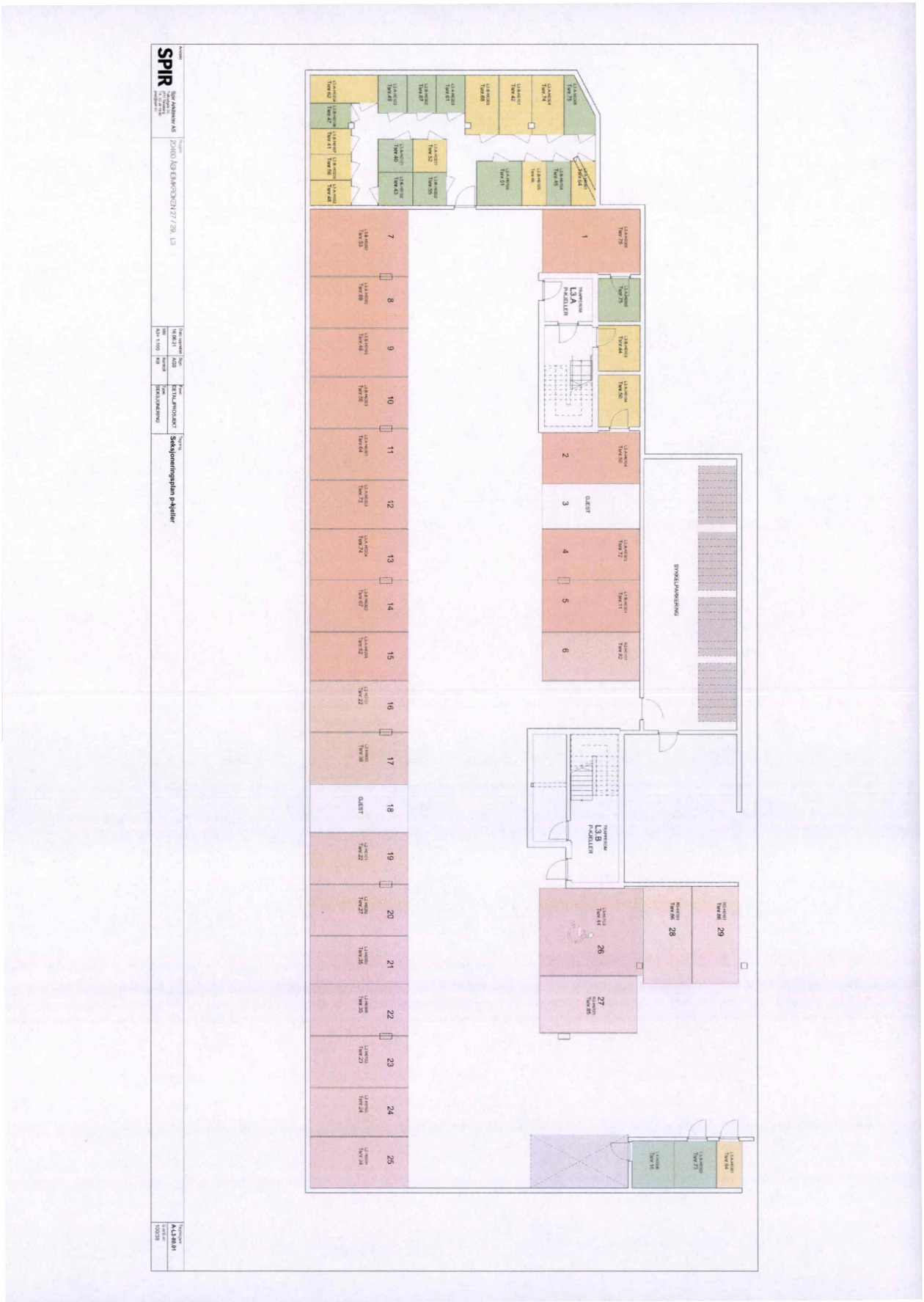

SPIR
Seksjonering 2. etasje


SPIR
Sjef Arkitekter AS
Salsjonerингsplan 3. etasje
A4-3.40.04


SPIR
Seksjonering 1. etasje

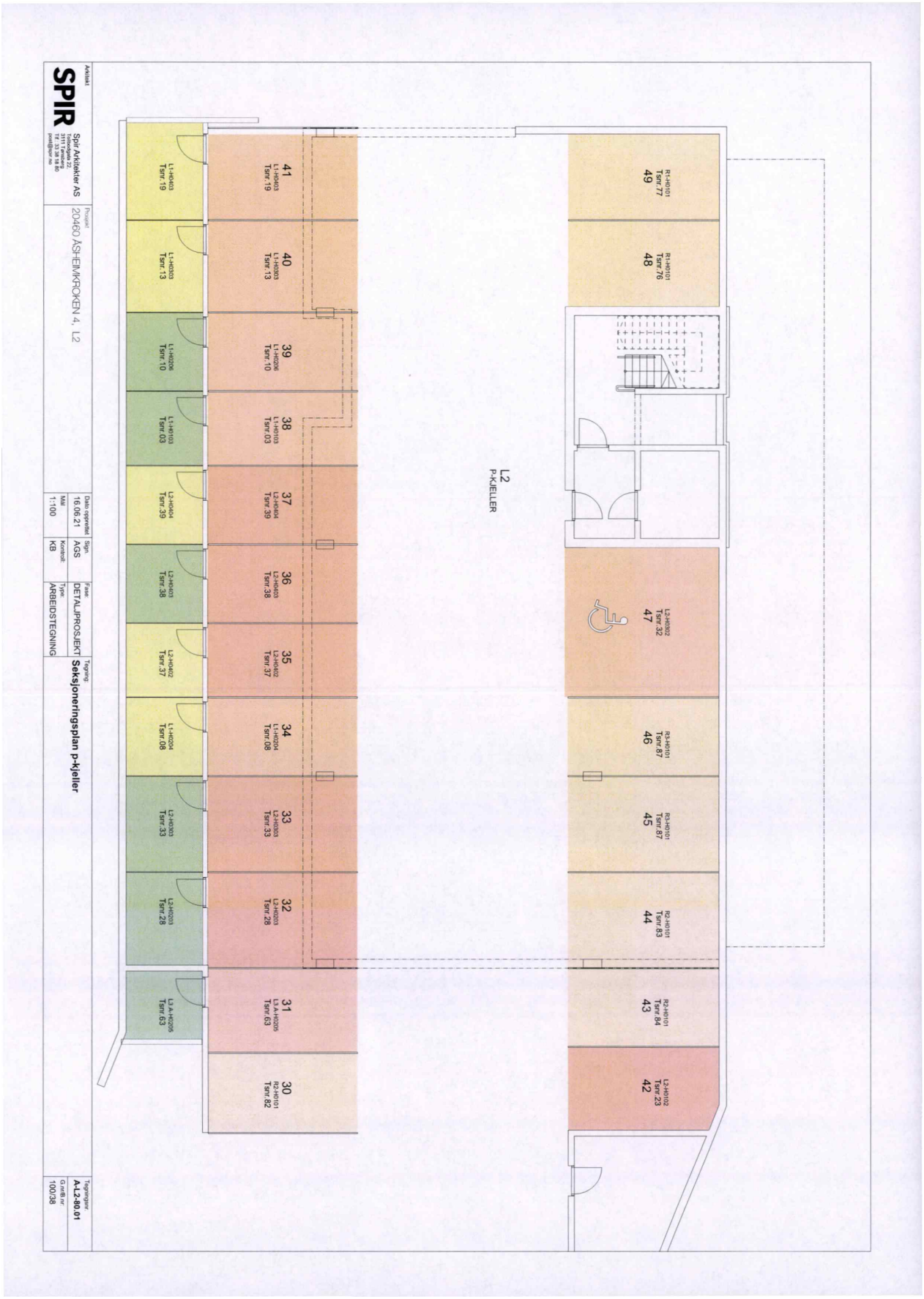

Arkitekt
SPIR
Spir Arkitekter AS
Prosjekt
20460 ÅSHEIMKROKEN 4, L2
Dato oppmerket
16.06.21
Sign.
AGS
Mål
1:100
Kontrollt.
KB
Fase
DETALJPROSJEKT
Type
ARBEIDSTEGNING
Tegning
Seksjoneringsplan 4. etasje
Tegningsnr.
A-L2-80.05
G.nr/B.nr
100/38
BALKONG Tsnr.39
BALKONG Tsnr.38
BALKONG Tsnr.36
BALKONG Tsnr.37
L2-H0404 Snr.39 85.1 m²
L2-H0403 Snr.38 102.2 m²
L2-H0401 Snr.36 37.5 m²
L2-H0402 Snr.37 87.6 m²
STUE/ KJØKKEN
STUE/KJØKKEN
SOV
BAD
BOD
ENTRE
L2 4.ET.


Arkitekt
SPIR
Spir Arkitekter AS
Prosjekt
20460 ASHEIMKROKEN 4, L2
Dato opprettet
16.06.21
Sign.
AGS
Kontroll
KB
Fase
DETALJPROSJEKT
Type
ARBEIDSTEGNING
Tegning
Seksjoneringsplan 3. etasje
Tegningsnr
A-L2-80.04
Gnr/Bnr
100/38
L2-H0305
Snr.35
86,1 m²
L2-H0304
Snr.34
90,5 m²
L2-H0303
Snr.33
90,5 m²
L2-H0302
Snr.32
87,6 m²
L2-H0301
Snr.31
121,0 m²
STUE/ KJØKKEN
SOV
BAD
BOD
ENTRE
BALKONG Tsnr.35
BALKONG Tsnr.34
BALKONG Tsnr.33
BALKONG Tsnr.32
TAKTERRASSE Tsnr.31
L2 3.ET.

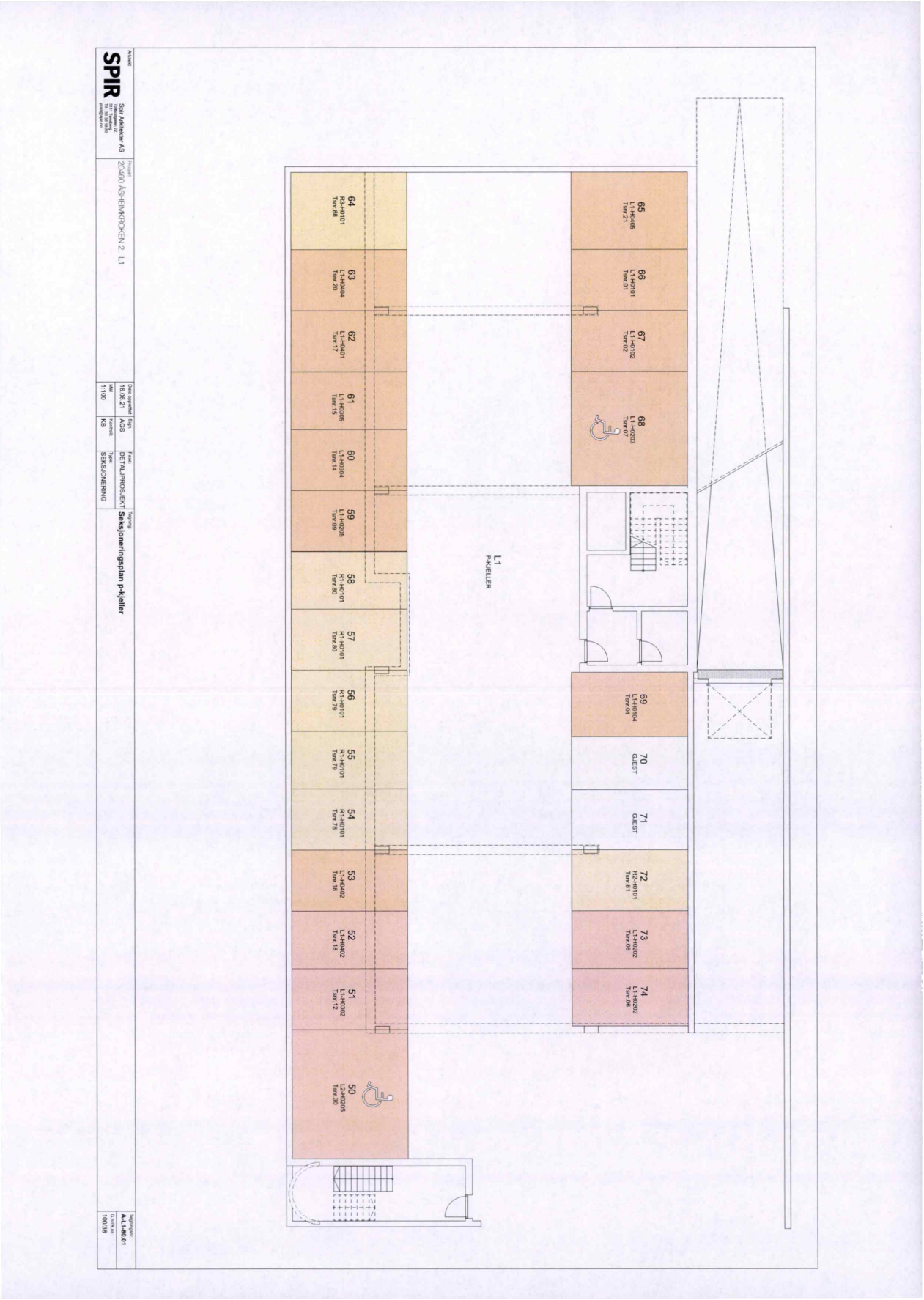

SPIR
Seksjoneringsplan p-kjeller
STYKKELPARKERING
GUEST
L3.A P-KJELLER
L3.B P-KJELLER


Arkitekt
SPIR
Spir Arkitekter AS
Prosjekt
20460 ÅSHEIMKROKEN 4, L2
Dato opprettet
16.06.21
Sign
AGS
Kontrollt
KB
Fase
DETALJPROSJEKT
Type
ARBEIDSTEGNING
Tegning
Seksjoneringsplan 2. etasje
Tegningsnr
A-L2-90.03
G.nr/B.nr
100/38
L2-H0205
Snr 30
85.1 m²
L2-H0204
Snr 29
85.6 m²
L2-H0203
Snr 28
85.3 m²
L2-H0202
Snr 27
87.6 m²
L2-H0201
Snr 26
53.5 m²
L2-H0603
Tsnr 38
L2
2.ET.
BALKONG
Tsnr 30
12.7 m²
BALKONG
Tsnr 29
12.4 m²
BALKONG
Tsnr 28
13.1 m²
BALKONG
Tsnr 27
12.6 m²
TERRASSE
Tsnr 30
23.6 m²
TERRASSE
Tsnr 26
44.6 m²
STUE/KJØKKEN
SOV
BAD
BOD
ENTRE


Arkitekt
SPIR
Spir Arkitekter AS
Prosjekt
20460 ÅSHEIMKROKEN 4, L2
Dato oppr.utgivelse
16.06.21
Sign.
AGS
Fase
DETALJPROSJEKT
Tegning:
Seksjoneringsplan 1. etasje
Målestokk
1:100
Kontrollt.
KB
Type
ARBEIDSTEGNING
Tegningsnr
A-L2-40.02
Gnr/Bnr.
100/38
TERRASSE Tsnr.22 16,8 m²
L2-H0101 Snr.22 81,4 m²
STUE/KJØKKEN
SOV
SOV
BAD
ENTRE
BOD
BAD
L2 1.ET.
L2-H0202 Tsnr.27
L2-H0101 Tsnr.22
L2-H0204 Tsnr.29
L2-H0205 Tsnr.30
L2-H0302 Tsnr.32
L2-H0304 Tsnr.34
L2-H0305 Tsnr.33
L2-H0401 Tsnr.36
L2-H0201 Tsnr.26
TERRASSE Tsnr.25 8,3 m²
L2-H0104 Snr.25 33,9 m²
STUE/KJØKKEN
BAD
ENTRE
L2-H0104 Tsnr.25
L2-H0301 Tsnr.31
L2-H0102 Tsnr.23
TERRASSE Tsnr.24 22,7 m²
L2-H0103 Snr.24 64,9 m²
STUE/KJØKKEN
SOV
BOD
BAD
ENTRE
SOV
L2-H0102 Tsnr.23
L2-H0103 Tsnr.24
TERRASSE Tsnr.23 16,9 m²
L2-H0102 Snr.23 84,8 m²
STUE/KJØKKEN
BAD
BOD
ENTRE
BAD
SOV
SOV
SOV


L2
P-KJELLER
Arkitekt
SPIR
Spir Arkitekter AS
Tiller Forretningspark 29
7111 Tiller
post@spir.no
Prosjekt
20460 ÅSHEIMKROKEN 4, L2
Dato oppmerket
16.06.21
Sign.
AGS
Kontroll
KB
Fase
DETALJPROSJEKT
Type
ARBEIDSTEGNING
Tegning
Seksjoneringsplan p-kjeller
Målestokk
1:100
Tegningsnr.
A-L2-80.01
Gnr/Bnr
100/38
L1-H0403 Tsnr.19
L1-H0303 Tsnr.13
L1-H0206 Tsnr.10
L1-H0103 Tsnr.03
L2-H0404 Tsnr.39
L2-H0403 Tsnr.38
L2-H0402 Tsnr.37
L1-H0204 Tsnr.08
L2-H0303 Tsnr.33
L2-H0203 Tsnr.28
L3 A-H0205 Tsnr.63
R1-H0101 Tsnr.77
R1-H0101 Tsnr.76
L2-H0302 Tsnr.32
R3-H0101 Tsnr.87
R3-H0101 Tsnr.87
R2-H0101 Tsnr.83
R2-H0101 Tsnr.84
L2-H0102 Tsnr.23
41 L1-H0403 Tsnr.19
40 L1-H0303 Tsnr.13
39 L1-H0206 Tsnr.10
38 L1-H0103 Tsnr.03
37 L2-H0404 Tsnr.39
36 L2-H0403 Tsnr.38
35 L2-H0402 Tsnr.37
34 L1-H0204 Tsnr.08
33 L2-H0303 Tsnr.33
32 L2-H0203 Tsnr.28
31 L3 A-H0205 Tsnr.63
30 R2-H0101 Tsnr.82
49
48
47
46
45
44
43
42

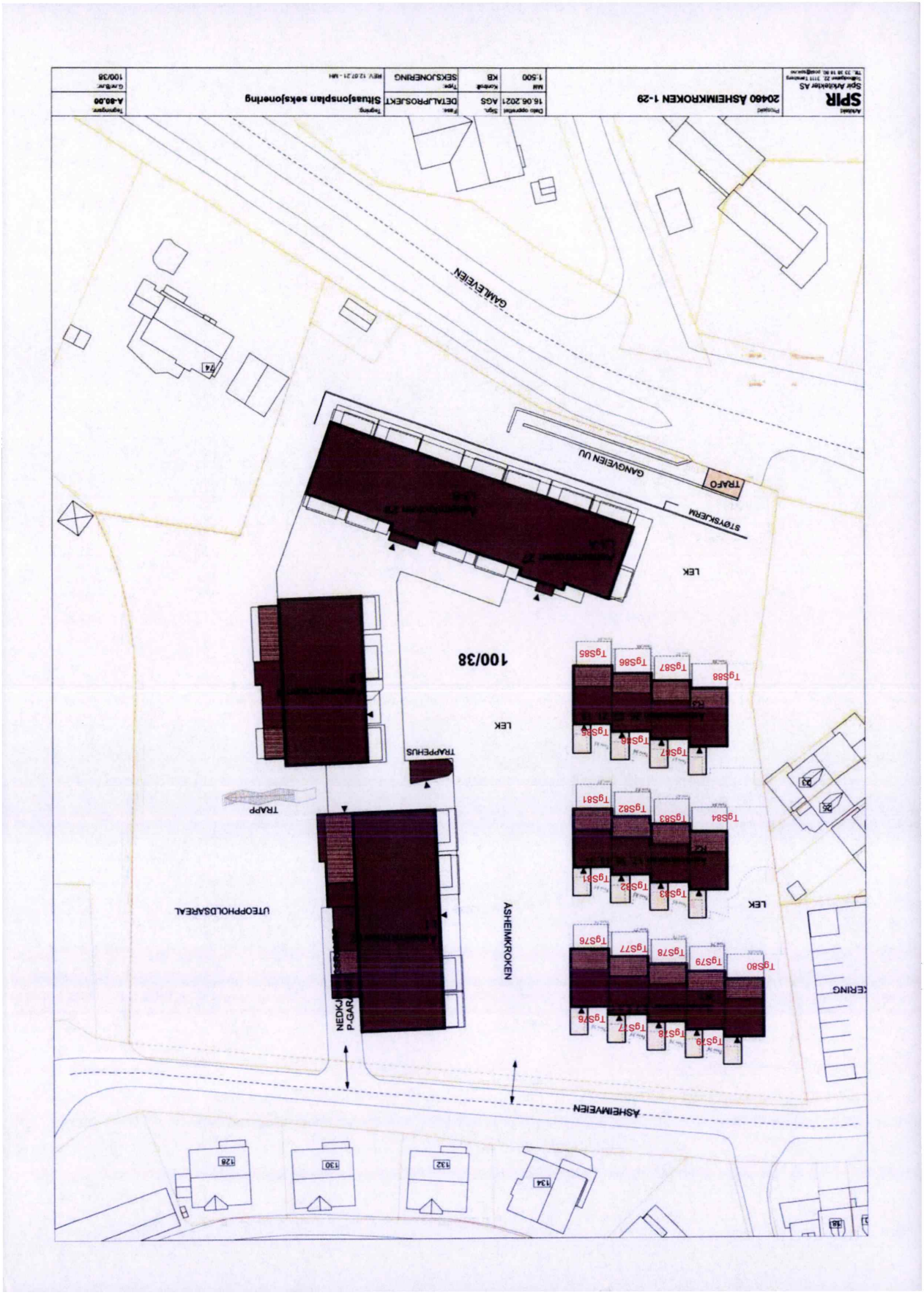

SPIR
Spir Arkitekter AS
2040 ÅSHEIMKVIKEN 2, L1
Seksjonering 4. etasje
1:100
16.06.21
ACS
KB
DETALJPROSJEKT
SEKSJONERING
A4-1-40.05
100138
STUE/KJØKKEN
SOV
BAD
BOD
ENTRE
GARD
BALKONG
TAKTERRASSE
L1
4. ET.

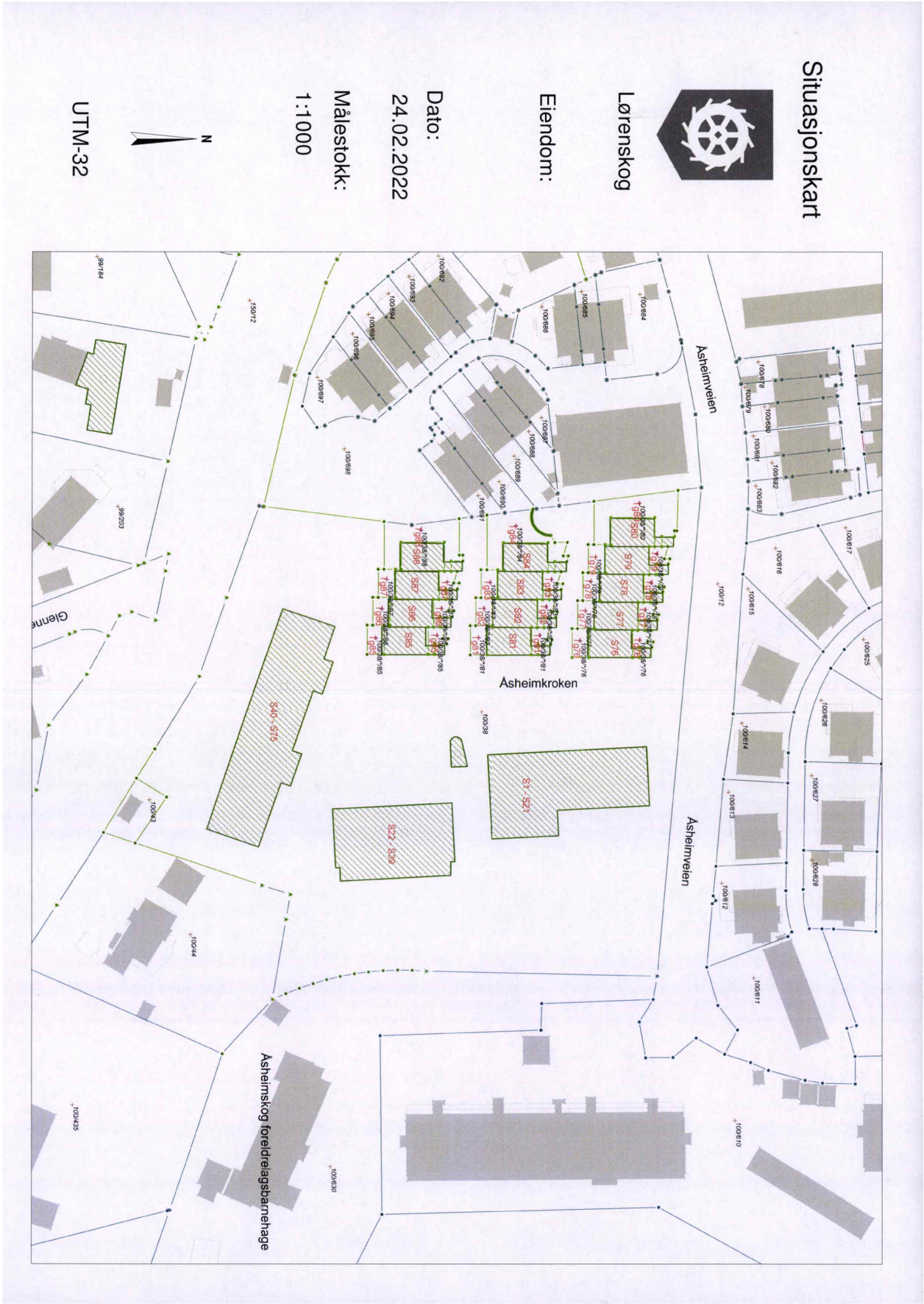

SPIR
Spir Arkitekter AS
20460 ASHEIMKROKEN 2. L1
16.06.21
AGS
1:100
KB
DETALJPROSJEKT
SEKSJONERING
Seksjoneringsplan p-kjeller
A-L1-100.01
L1
P-KJELLER
65 L1-H0405 Torv 21
66 L1-H0101 Torv 01
67 L1-H0102 Torv 02
68 L1-H0203 Torv 07
69 L1-H0104 Torv 04
70 GJEST
71 GJEST
72 R2-J-H0101 Torv 81
73 L1-H0202 Torv 06
74 L1-H0202 Torv 06
64 R3-H0101 Torv 88
63 L1-H0404 Torv 20
62 L1-H0401 Torv 17
61 L1-H0305 Torv 15
60 L1-H0304 Torv 14
59 L1-H0205 Torv 09
58 R1-H0101 Torv 80
57 R1-H0101 Torv 80
56 R1-H0101 Torv 79
55 R1-H0101 Torv 79
54 R1-H0101 Torv 78
53 L1-H0402 Torv 18
52 L1-H0402 Torv 18
51 L1-H0302 Torv 12
50 L2-H0205 Torv 30


SPIR
20460 ÅSHEIMKTOKEN 2, L1
16.06.21
AGS
1:100
KB
DETALJPROSJEKT
SEKSJONERING
Seksjoneringsplan 1. etasje
A-L1-40.02
100/38
TERRASSE Torv 02
STUE/KJØKKEN
SOV
BAD
BOD
ENTRE
L1-H0102 Torv 02
L1-H0101 Torv 01
L1-H0205 Torv 09
L1-H0203 Torv 07
L1-H0304 Torv 14
L1-H0305 Torv 15
TERRASSE Torv 01
L1-H0101 Torv 01
WC
L1 1. ET.
TERRASSE Torv 04
L1-H0104 Torv 04
L1-H0302 Torv 12
L1-H0301 Torv 11
L1-H0201 Torv 05
L1-H0202 Torv 06
L1-H0401 Torv 17
L1-H0402 Torv 18
L1-H0404 Torv 20
L1-H0405 Torv 21
TERRASSE Torv 03
L1-H0103
GARD
SYKKELPARKERING


SPIR
Spir Arkitekter AS
20460 ÅSHEIMKROKEN 2, L1
15.06.21
AGS
1:100
KB
DETALJPROSJEKT
SEKSJONERING
Seksjoneringsplan 3. etasje
A-L1-4B.04
100138
STUEKJØKKEN
SOV
BAD
BOD
ENTRE
GARD
BALKONG
TAKTERRASSE
L1
3. ET


SPIR
Spir Arkitekter AS
20480 ÅSHEIMKROKEN 2, L1
Seksjonsfordelingsplan 2. etasje
DETALJPROSJEKT
SEKSJONERING
16.06.21
AGS
KB
1:100
A-L1-80.03
L1
2 ET.
STUE/KJØKKEN
SOV
BAD
BOD
ENTRE
GARD
BALKONG
TAKTERRASSE


SPIR
20460 ÅSHEIMKROKEN 1-29
16.06.2021
AGS
1:500
DETALJPROSJEKT
SEKSJONERING
Situasjonsplan seksjonering
A-80.00
100/38
GAMLEVEIEN
GANGVEIEN UU
TRAFO
STØYSKJERM
LEK
100/38
TRAPPEHUS
TRAPP
UTEOPPHOLDSAREAL
ÅSHEIMKROKEN
ÅSHEIMVEIEN
NEDKJ
P-GAR
TGS85
TGS86
TGS87
TGS88
TGS56
TGS57
TGS58
TGS81
TGS82
TGS83
TGS84
TGS51
TGS52
TGS53
TGS76
TGS77
TGS78
TGS79
TGS80
TGS46
TGS47
TGS48
TGS49
126
130
132
134
136
74


Situasjonskart
Lørenskog
Eiendom:
Dato:
24.02.2022
Målestokk:
1:1000
UTM-32
N
Åsheimveien
Åsheimkroken
Åsheimskog foreldrelagsbarnehage
S40 - S75
S1 - S21
S22 - S39
S76
S77
S78
S79
S80
S81
S82
S83
S84
S85
S86
S87
S88

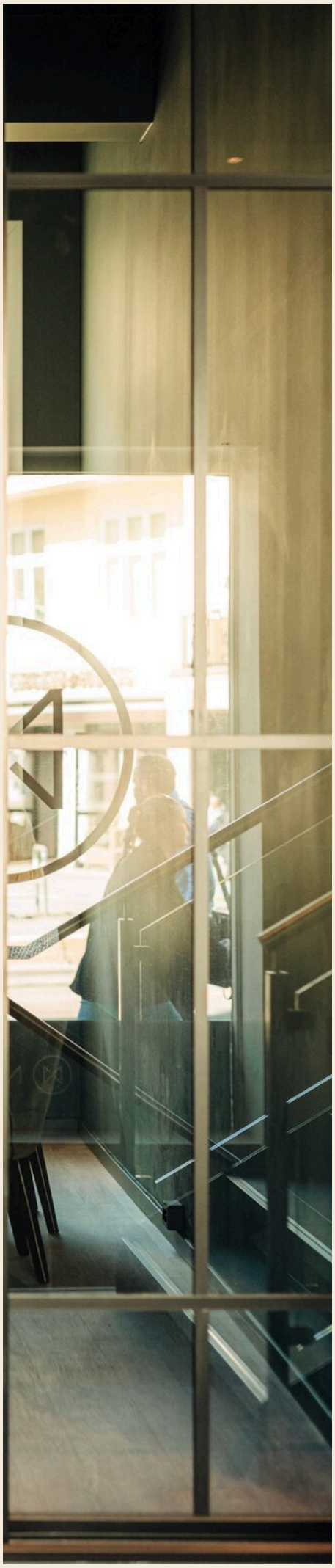


Velkommen til

Nordvik Lørenskog

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner hver eneste gate på Lørenskog, i tillegg besitter vi bred kompetanse på store deler av Oslo Nord, Nittedal samt våre øvrige nabokommuner på Romerike, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Haneborgveien 103, 1463 FJELLHAMAR
lorenskog@nordvikbolig.no
902 52 930

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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

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

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter 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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 65-0272/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Åsheimkroken 4 1461 LØRENSKOG
Matrikkel: Gnr 100, bnr 38, snr 36 (ideell andel 1/1) i Lørenskog kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Magnar Steen

Eiendomsmegler MNEF
BG30 Eiendomsmegling AS
m.steen@nordvikbolig.no
913 86 380