NORDVIK

Rødovre vei 32A

3 soverom | 71 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Rødovre vei 32A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
29	Om boligen
39	Nabolagsprofil
41	Tilstandsrapport
62	Egenerklæringsskjema
69	Andre vedlegg
241	Kontaktinfo
244	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
247	Forbrukerinformasjon om budgivning
248	Budskjema

Salgsoppgave produsert 02.04.2026







Nøkkelinformasjon

Totaloppusset og lekker 4-roms selveierleilighet med to solrike uteplasser på totalt 37 m² og parkering. Sentralt v/Ahus

Prisantydning	**4 500 000,-**
Omkostninger	**114 100,-**
Totalpris	**4 623 379,-**
Fellesgjeld	**9 279,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 007,-**
BRA-i	**71 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1993**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Rødovre vei 32A - Presentert av Idriss Eliassy v/Nordvik Bolig!

Boligen har i 2026 gjennomgått en omfattende modernisering og fremstår i dag som nesten helt ny innvendig. Her får du et lekkert, nytt kjøkken i åpen løsning mot en lys stue med peis, samt et delikat og moderne baderom. Alle overflater er oppgradert med tidsriktige fargevalg som gir et helhetlig og stilsikkert inntrykk.
Leiligheten er gjennomgående med to herlige uteplasser: en sydvestvendt terrasse på hele 29 m² og en nordøstvendt terrasse på 8 m². Boligen inneholder tre gode soverom, disponer bod og har p-plass med muligheter for el-bil lader.

Kort fortalt:
Totaloppusset i 2026 - Varme i alle gulv
moderne teknikk med Plejd smartsystem
To solrike uteplasser
Barnevennlig og sentralt rett ved Ahus.

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 71 kvm
Total BRA: 75 kvm





En lys og innbydende stue som gjennomgikk en total modernisering i 2026.





Fra stuen er det direkte utgang til en fantastisk, sydvestvendt terrasse på hele 29 m² – en perfekt forlengelse av stuen.





Den hyggelige vedovnen er beholdt for lun varme, mens nye overflater gir et moderne preg.

Alle overflater er oppgradert med tidsriktige fargevalg som gir et helhetlig og stilsikkert inntrykk.





Stuen har god plass til et stort spisebord, perfekt for hyggelige middager og sosiale sammenkomster med venner og familie.





Det flunkende nye kjøkkenet fra 2026 er utformet i en sosial, åpen løsning mot stuen og er preget av moderne materialvalg.

Leiligheten er gjennomgående med to herlige uteplasser: en sydvestvendt terrasse på hele 29 m² og en nordøstvendt terrasse på 8 m².









Innredningen har en pen laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum og ettgreps blandebatteri.





Over kokeplassen er det montert ventilator med avtrekk ført ut, noe som sikrer et godt inneklima under matlagingen.

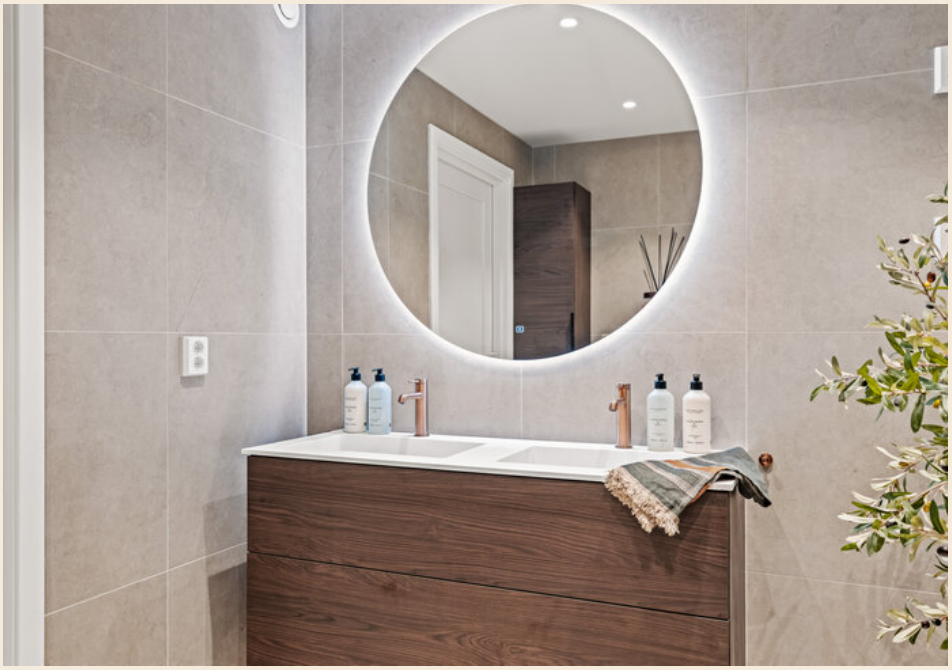
Innredningen er smart utformet med en dedikert plass som egner seg ypperlig til et moderne kaffehjørne eller en liten kjøkkenstasjon.




OSO



Baderommet ble totaloppusset i 2026 og er et ekte blikkfang med moderne og eksklusive materialvalg.





Innredningen består av en bred, baderomsmodul i valnøtt med dobbeltservant, toppet med et stort, rundt speil med integrert belysning som gir en luksuriøs hotellfølelse.

Badet er utstyrt med store, delikate fliser på vegger og gulv, og har lekre detaljer i kobberutførelse på både servanter og takdusj.




OSO







Fra det minste soverommet har du også direkte utgang til en nordøstvendt terrasse på 8 m², ideell for morgenkaffen.

Boligen har tre gode soverom som alle ble oppgradert i 2026 med moderne fargevalg.





Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og garderobeløsning.

Leiligheten ligger i et attraktivt og svært barnevennlig nabolag på Fjellhamar – en perfekt base for deg som ønsker en rolig hverdag med alt i nærheten.





Terrassen er delvis overbygget og har meget gode solforhold!

Den solrike terrassen som vender mot sør-vest har god plass til spisegruppe og utemøblement.











Her har du fantastiske rekreasjonsmuligheter nesten rett utenfor døren.





Skoleveien er kort til Kurland skole (1–7. kl), mens ungdomsskoleelever har kun 8 minutters gange til Hammer.

Her bor du med gangavstand til Ahus og under 2 minutter til nærmeste bussholdeplass.



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
47-0019/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Rødovre vei 32A, 1474 LØRENSKOG
Gnr 111, bnr 67, snr 17 (ideell andel 1/1) i Lørenskog kommune

Selgere
Jamal Peroti
Karoline Raaum Hovde

Kjøpesum og omkostninger
4 500 000,- (Prisantydning)
9 279,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 509 279,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
112 720,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
114 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
127 100,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 623 379,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 636 379,- (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.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1993

Etasje
1

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 71 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 75 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 71 kvm. Kjøkken, bad, entré, stue, soverom, soverom 2 og soverom 3.
BRA-e: 4 kvm. Bod.
Total BRA: 75 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
1. etasje: Kjøkken, bad, entré, stue, soverom, soverom 2 og soverom 3.

Standard
Entré
Velkommen inn til et moderne førsteinntrykk. Entréen ble som resten av boligen nyoppusset i 2026 og er belagt med moderne 60x60 fliser som gir et stilrent uttrykk. Rommet har behagelig gulvvarme og god plass til både sko og yttertøy.

Stue
En lys og innbydende stue som gjennomgikk en total modernisering i 2026. Rommet er av god størrelse med en naturlig soneinndeling der spisestuen får en sentral plassering mellom stuen og kjøkkenet. Den hyggelige vedovnen er beholdt for lun varme, mens nye overflater gir et moderne preg. Fra stuen er det direkte utgang til en fantastisk, sydvestvendt terrasse på hele 29 m² – en perfekt forlengelse av stuen.

Kjøkken

Det flunkende nye kjøkkenet fra 2026 er utformet i en sosial, åpen løsning mot stuen og er preget av moderne materialvalg. Innredningen har en pen laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum og ettgreps blandebatteri. Kjøkkenet er komplett utstyrt med integrerte hvitevarer, inkludert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kombiskap. Over kokeplassen er det montert ventilator med avtrekk ført ut, noe som sikrer et godt inneklima under matlagingen. Innredningen er smart utformet med en dedikert plass som egner seg ypperlig til et moderne kaffehjørne eller en liten kjøkkenstasjon.

Bad
Baderommet ble totaloppusset i 2026 og er et ekte blikkfang med moderne og eksklusive materialvalg. Badet er utstyrt med store, delikate fliser på vegger og gulv, og har lekre detaljer i kobberutførelse på både servanter og takdusj. I dusjsonen er det valgt et delikat og minimalistisk sluk i flisutførelse, som ligger i flukt med gulvet og gir et sømløst, moderne uttrykk. Innredningen består av en bred, baderomsmodul i valnøtt med dobbeltservant, toppet med et stort, rundt speil med integrert belysning som gir en luksuriøs hotellfølelse. Badet har for øvrig vegghengt toalett, integrert varmtvannsbereder og praktisk opplegg for vaskemaskin.

Tre soverom
Boligen har tre gode soverom som alle ble oppgradert i 2026 med moderne fargevalg. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og garderobeløsning. De øvrige soverommene passer utmerket som barnerom, gjesterom eller kontor. Fra det minste soverommet har du også direkte utgang til en nordøstvendt terrasse på 8 m², ideell for morgenkaffen.

Parkering
Leiligheten disponerer en parkeringsplass på sameiets fellesareal. For øvrig har sameiet gjesteplasser til bruk for gjester.
Bruksrett til parkeringsplassen er vedtektsfestet i sameiets vedtekter. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Sameiet har lagt opp til lading av el bil for hver seksjon. Den enkelte seksjonseier som bruker el lader, har avtale med Movel AS. Sameiet har noen ekstra parkeringsplasser som fordeles av styret i sameiet etter venteliste.

Etter eierseksjonsloven § 26 kan styret, etter krav fra en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne, pålegge en annen seksjonseier uten behov for tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Dette gjelder kun dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Modernisering og påkostninger
Hele boligen er pusset opp i februar/mars 2026. Herunder nytt kjøkken, nytt bad, nye gulv med varmefolie i alle rom.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rør og Eiendom AS - Alt av rørarbeid - Mars 2026 Solid El Entrepenør AS - Alt av el arbeid Mars 2026 Egeninnsats - Oppbygging - Mars 2026.

- Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Proff Uppusning AS - Membran - Mars 2026.

- Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rør og Eiendom AS - Alt av rørarbeid - Mars 2026 Solid El Entrepenør AS - Alt av el
arbeid Mars 2026 Egeninnsats - Oppbygging - Mars 2026.

- Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Solid El Entrepenør AS - Alt av el arbeid Mars 2026.

- Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei
Eventuell kommentar: Flere seksjonseiere har fått dette installert. Det er mulig å få dette installert.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Jo Henrik Stigen

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.

Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring.

Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:
Flermannsbolig med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i tre. Bygningen antas fundamentert på fastemasser med betong såler. Grunnmur av betong. Over grunnmur er det yttervegger i bindingsverk med utvendig trekledning. Valmet tak i trekonstruksjoner tekket med takstein. Vinduer med 2 lags isoler glass. En ytterdør med glassfelt samt ekstra sikkerhetslås og med kikkehull. 2 lags isolerglass terrassedører. Utgang fra stue til en platting på ca. 29m2. Utgang fra soverom til platting på ca 8m2.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig > Vinduer grunnet alder. Vinduet på stort soverom tar i karm.
- Utvendig > Dører grunnet alder.
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er registrert noen skjevheter. Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom med avvik blir nevnt. Lite soverom er det registreres et høydeavvik på ca. 1 cm.
- Innvendig > Pipe og ildsted grunnet alder på pipe. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er synlig råte i rekkverk på liten platting. Stor platting med værslitt rekkverk. Kostnadsestimat: kr 20 000 - 100 000,-

Innbo og løsøre
Hvitevarer på kjøkkenet følger med.
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. Styret ber om å bli informert om leietakere i seksjonene, slik at det finnes en oversikt over hvem som bebor bygningen. Eier må sørge for at styre og forretningsfører har oppdatert kontaktinformasjon på både eier og beboer.

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. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
D - oransje
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
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk oppvarming med gulvvarme/varmefolie i hele leiligheten iflg kunde. Det er etablert ildsted i stuen.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 12 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 007,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer, og fordeles slik: Grunnpakke fra Telia, felles bygningsforsikring, betjening av andel fellesgjeld, vaktmester, drift og vedlikehold, kommunale avgifter med mer.

Felleskostnader: kr 3 376,-
Kabel TV: kr 551,-
Renter: kr 57,-
Avdrag: kr 23,-

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende andre kostnader knyttet til boligen:
Omtrentlig årlig kostnad for andre fyringskilder (peis): kr 1000,-

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 114 672,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 4 458 689,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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.

Sameiet

Navn og orgnr.
Rødovre Boligsameie , orgnr. 988310492

Om sameiet
Rødovre Boligsameie ble stiftet 21/03/1993 og har organisasjonsnummer 988 310 492. Sameiet består av 20 boligseksjoner fordelt på 3 bygninger med adresse Rødovrevei 24-32.

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

Fremtidig vedlikeholdsplan (innhentet fra innkalling gf 2025):
- Planlagt å innhente tilbud på asfaltering (planlagt asfaltering vår/sommer 2025)
- Planlagt tilstandsvurdering på vindskier våren 2025
- Skifte ut råtten dør på utebod
- Rette opp 2 LED stolper/utelys
- Vurdere spyling av kummer

Svar datert 26.03.26 fra styreleder på spørsmål om økte kostnader i sameiet: Det er ikke planlagt annet enn normalt vedlikehold per i dag, men bygningsmassen er fra 1993 så det må påregnes at det kan komme påkostninger i fremtiden. Avhengig av prisstigningen på varer og tjenester sameiet kjøper eks. Vann, avløp og renovasjonsavgift, internett og tv, forsikring, etc. vil felleskostnadene kunne øke, normalt ved årsskiftet. Det planlegges bytte av fasadebord hvor det enkelte steder har vært råte, men dette tas på ordinært driftsbudsjett. Styret undersøker mulighet for tilkobling og etablering av fiber for tv og internett, dette er ikke vedtatt, men er under utredning og vi venter en avklaring med seksjonseierne etter påske. Foreløpige anslag gir en økning på 70-100kr per måned, men da med bedre hastighet enn det er i dag(grunnpakken). Løsningen vil bli rimeligere totalt for de som har bestilt økt hastighet i tillegg til dagens grunnpakke.

Utdrag fra vedtekter:
-Trampoliner er ikke tillatt på fellesområde.
-Varmepumper er ikke tillatt.

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i årsberetning, vedtekter og husordensregler som følger som vedlegg. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller på generalforsamling.

Forretningsfører
Bori BBL

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av boligen til ny seksjonseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.
Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 9 279,-pr. 31.03.2026

Bank: BOLIGBANKEN ASA
Info pr 31.03.26:
Rente: 7,15%
Antall terminer: 12

Type lån: Annuitetslån
Total restgjeld: kr 185 585,-
Andel av restgjeld: kr 9 279,-
Løpetid: 09.05.23 - 31.05.43

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 38 416,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2024 viser et overskudd på kr. 119 413,-
Overskuddet ble overført egenkapital.

Budsjettet for 2025 legger til grunn et overskudd på kr. 5 901,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Det foreligger vedtekter og husordensregler. Disse følger som vedlegg.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad: Plenklipping 1 uke i året. Vår og høst rengjøring i regi av sameiet.

Dyrehold
Det er ingen begrensninger mot dyrehold i vedtekter eller husordensregler.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 84939998

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 4 106 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. Fellesområdene er pent opparbeidet med et større plenområde med diverse beplantning hvor du finner sittegrupper og lekeplasser. Det er asfaltert adkomst, parkeringsplasser og internveier. 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.

Matrikkelbrev fra Lørenskog er vedlagt salgsoppgaven.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Beliggenhet og nærområde
Leiligheten ligger i et attraktivt og svært barnevennlig nabolag på Fjellhamar – en perfekt base for deg som ønsker en rolig hverdag med alt i nærheten. Her bor du med gangavstand til både Ahus og Lørenskog kirke. Området er kjent for sitt gode utdanningstilbud for alle alderstrinn; de minste har god barnehagedekning med blant annet Ahus-barnehagene i nærmiljøet. Skoleveien er kort til Kurland skole (1–7. kl), mens ungdomsskoleelever har kun 8 minutters gange til Hammer. For idrettsinteressert ungdom er Wang Toppidrett Romerike ved SNØ et spennende alternativ, i tillegg til god tilgang på videregående skoler som Lørenskog, Mailand og Strømmen.

Friluftsliv og fritid
Her har du fantastiske rekreasjonsmuligheter nesten rett utenfor døren. Nærområdet byr på perler som Fjellhamardammen, Vesletjernet med flytebrygge og Langvannet. Østmarka ligger lett tilgjengelig med populære turmål som Mariholtet, Sørli og Losby Gods, hvor du finner både golfbane, besøksgård og kafé. For den aktive finnes det utallige muligheter for sykling, padling fra Mønevann, eller en økt i en av de lokale idrettshallene og treningssentrene. Ved Lørenskog stasjon finner du dessuten SNØ – en unik helårsarena med 50 000 kvm skiglede for både alpint og langrenn.

Service og fasiliteter
Hverdagslogistikken er enkel med dagligvarehandel hos Kiwi Nordbyhagen eller Coop Extra på Finstadjordet og Løvenstad. For et bredere utvalg er det kort vei til store kjøpesentre som Metro, Lørenskog Storsenter Triaden og Strømmen Storsenter med sine 200 butikker. Ønsker du kulturelle påfyll, anbefales Lørenskog Hus som huser både kino, konserter, bibliotek og kulturskole. Lillestrøm og Oslo sentrum ligger også godt innen rekkevidde for ytterligere urbane tilbud.

Kollektivt og pendling
Området har svært gode forbindelser med offentlig kommunikasjon. Nærmeste bussholdeplass, Østbyveien, ligger kun ca. 2 minutters gange fra boligen. I tillegg fungerer Ahus som et sentralt knutepunkt med hyppige avganger mot Oslo Bussterminal og Lillestrøm. Fjellhamar togstasjon er også bare en kort kjøretur unna. For deg som kjører bil, tar det ca. 6 minutter til Strømmen, 16 minutter til Oslo S og 30 minutter til Oslo lufthavn, noe som gjør beliggenheten ideell for pendlere.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 23.11.1993. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om

ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:

Utvendig:
- Montere husnummerskilt innen 1 mnd. fra d.d.
Krav og pålegg fra brannvesenet, kommuneingeniøren og førkontrollen må være utført innen frister utferdiget av de respektive myndigheter.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent: Dette er en opprinnelig 3-roms leilighet bygget om til en 4-roms leilighet. På godkjente tegninger er kjøkkenet opprinnelig der stuen er i dag, og stuen er opprinnelig der det minste soverommet og kjøkkenet er i dag. Terrassen og uteplassen omtalt som balkong er opprinnelig mindre på godkjente tegninger.

Soverommet bak kjøkkenet har blitt utvidet ved at tidligere bod har blitt innlemmet i soverommet. Denne delen av soverommet som opprinnelig er bod er ikke godkjent til rom for varig opphold. For at hele rommet lovlig skal kunne benyttes som soverom må det søkes om bruksendring. Arealet er beskrevet og regnet som et soverom da det opprinnelig er godkjent til dette formålet, om enn med et mindre areal enn i dag."

Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av hele rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle eventuelle kostnader i den forbindelse.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

3222/111/67/17:
31.08.1988 - Dokumentnr: 9149 - Bestemmelse om vannledn.
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:111 Bnr:8
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3222 Gnr:111 Bnr:67
Gjelder denne registerenheten med flere
Servitutten omhandler avtale om tilknytning til felles overvannsledning i sameie med solidarisk ansvar for drift og vedlikehold av ledning.

21.10.1993 - Dokumentnr: 13244 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 17
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 78/1562

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.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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. 40 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 11 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 27 000,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar 1.inkludert deretter 3.500,- pr visning

Utlegg:
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 3 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 7 900,-

Samlet skal selger betale kr. 119 950,- 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
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 3. april 2026

Megler
Idriss Eliassy, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97905166

Meglerforetaket
Nordvik Jessheim
Dampsaga allé 4
2053 JESSHEIM
Juridisk navn: ET Romerike Eiendom AS
Org. nr.: 936877141

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).

Rødovre vei 32A

Nabolaget Hammer/Ahus - vurdert av 18 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Nye Fjellhamar skole (1-7 kl.) 804 elever, 35 klasser	**21 min** 1.9 km
Kurland skole (1-7 kl.) 337 elever, 17 klasser	**8 min** 3.3 km
Finstad skole (1-7 kl.) 301 elever, 15 klasser	**8 min** 3.6 km
Hammer skole (8-10 kl.) 300 elever, 25 klasser	**8 min** 0.7 km
Fjellsrud skole (8-10 kl.) 346 elever, 23 klasser	**22 min** 2 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	**15 min** 1.3 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	**8 min** 4 km

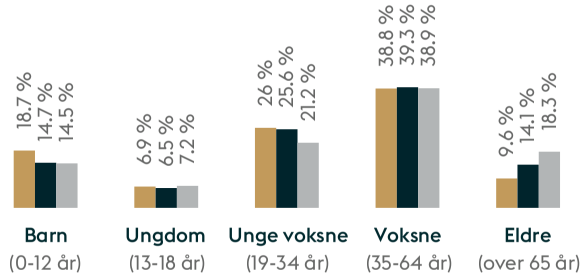
Offentlig transport

Østbyveien Linje 110	**2 min** 0.1 km
Fjellhamar stasjon Linje L1	**6 min** 2.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**21 min** 17.6 km
Oslo Gardermoen	**32 min**

Barnehager

Ahus Nordbyhagen barnehage 2 (... 56 barn	**6 min** 0.5 km
Ahus-Barnehagene Barnehage 1 (... 59 barn	**6 min** 0.5 km
Ahus Nordbyhagen barnehage 3 (... 78 barn	**7 min** 0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hammer/Ahus	647	367
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 78/100

Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

Sport

Bredde vel - balløkke	3 min
Østbytunet Ballbinge - Nærmilj...	8 min
CrossFit Lillestrøm	19 min
Just Padel Fjellhamar	5 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

Støynivået
Lite støynivå 89/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 86/100



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 2026

Tilstandsrapport

STIGEN Boligtakst AS

Boligbygg med flere boenheter

Rødovre vei 32 A, 1474 LØRENSKOG LØRENSKOG kommune

gnr. 111, bnr. 67, snr. 17

Sum areal alle bygg: BRA: 75 m² BRA-i: 71 m²



Befaringsdato: 28.03.2026 **Rapportdato:** 30.03.2026 **Oppdragsnr.:** 13907-3548 **Eiendomsverdi ref nr:** BT6365

Foretak: Stigen Boligtakst AS **Takstingeniør:** Jo Henrik Stigen

STIGEN Boligtakst AS NITO

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

Rapportansvarlig



Jo Henrik Stigen
Uavhengig Takstingeniør
jo@takstpartner.no
922 68 566

STIGEN Boligtakst AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktakinger, opplysninger fra rekvirent og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på
leiligheten:

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 1.etasje og det medfølger bod.

Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik og oppgraderingsbehov gir boligen et normalt godt inntrykk i forhold til alder. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger. For detaljer henvises det til byggebeskrivelse.

All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller maur.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1993

UTVENDIG Gå til side

Flermannsbolig med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i tre. Bygningen antas fundamentert på fastemasser med betong såler. Grunnmur av betong. Over grunnmur er det yttervegger i bindingsverk med utvendig trekledning. Valmet tak i trekonstruksjoner tekket med takstein (ikke besiktig).
Rapporten begrenser seg til boligen, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.
Kjøper må forøvrig sette seg inn årsberetning for utført og planlagt vedlikehold.
Tg ikke satt. Dette er sameiets/borettslagets ansvars område og ikke ytterligere undersøkt, det anbefales at sameiet/borettslaget innhenter felles rapport ang. felles bygningsdeler.

Vinduer med 2 lags isoler glass

En ytterdør med glassfelt samt ekstra sikkerhetslås og med kikkehull. 2 lags isolerglass terrassedører

Utgang fra stue til en platting på ca. 29m2.
Utgang fra soverom til platting på ca 8m2. .

INNVENDIG Gå til side

Overflatebehandling gulv: Laminatgulv og fliser.
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater.

Etasjeskillere i betong.
Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: bilder og faktura
Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap, servant, speil med lys, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 3cm fall.
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.
Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Integrert kombiskap.
Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Bereder er plassert på badet og er på ca 200 liter og produksjonsår

Beskrivelse av eiendommen

2026

Elektrisk oppvarming med gulvvarme i hele leiligheten iflg kunde.
Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

Anlegg med automatsikringer.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

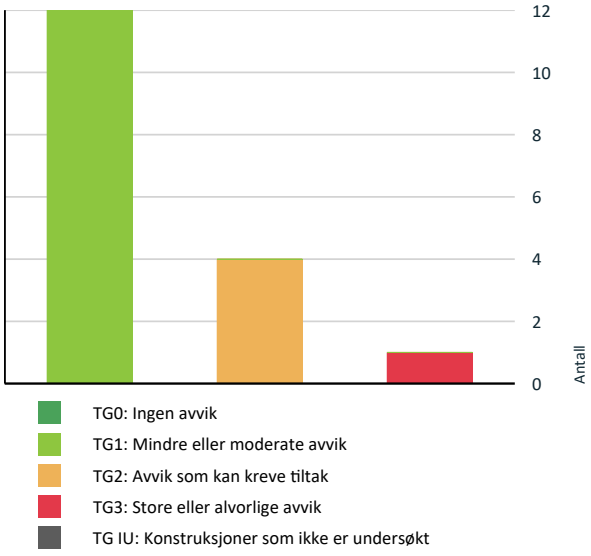
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger for eiendommen. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for definisjonen av rommet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for definisjonen satt av den bygningssakkyndige.

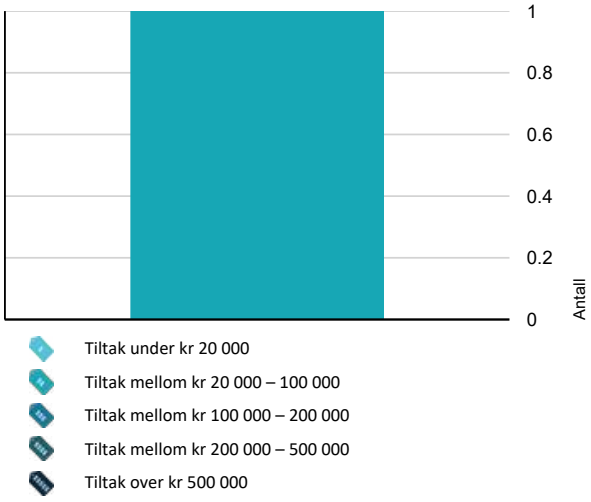
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1993

Anvendelse
Brukes som bolig.

Standard
Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Kommentar
Eiendomsverdi.no

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Flermannsbolig med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i tre. Bygningen antas fundamentert på fastemasser med betong såler. Grunnmur av betong. Over grunnmur er det yttervegger i bindingsverk med utvendig trekledning. Valmet tak i trekonstruksjoner tekket med takstein (ikke besiktig).

Rapporten begrenser seg til boligen, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.
Kjøper må forøvrig sette seg inn årsberetning for utført og planlagt vedlikehold.

Tg ikke satt. Dette er sameiets/borettslagets ansvars område og ikke ytterligere undersøkt, det anbefales at sameiet/borettslaget innhenter felles rapport ang. felles bygningsdeler.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2 lags isoler glass

Det er ikke avdekket svekkelser eller punkterte glass.
Det gjøres oppmerksom på at punktere vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og derfor ikke kan utelukkes.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Høy alder på glassene med potensiell risiko for punktering og redusert isoleringsevne.

Vinduet på stort soverom tar i karm.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Justering av vinduer.
Konsekvens:
Redusert brukervennlighet og funksjon. Dersom problemet vedvarer, kan det føre til skader på beslag, karm eller ramme, og i verste fall redusert tetthet mot luft og vann.

Tiltak:
Justering og smøring av beslag bør utføres. Dersom dette ikke gir tilfredsstillende resultat, kan utskifting av slitedeler eller hele vinduet være nødvendig.

Elder vinduer som er over 20 år vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig inneklima og høyere strømregning. Det anbefales å gjøre en faglig vurdering, om vinduer bør vurderes byttet for bedre isolasjon, komfort og energieffektivitet.

Konsekvens:
Redusert energieffektivitet, risiko for kondens og varmetap. Punkterte glass kan føre til dugg mellom rutene og svekket utsyn.

Tiltak:
Vurder utskifting av eldre isolerglass, spesielt ved tegn til punktering eller dårlig isolasjon.
Følg med på eventuelle tegn til punktering (dugg mellom glasslag, misfarging).

TG 2 Dører

Beskrivelse

En ytterdør med glassfelt samt ekstra sikkerhetslås og med kikkehull. 2 lags isolerglass terrassedører

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Generelt vil eldre vinduer miste isolasjonsevne og det kan oppleves trekk.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Eldre dører som er over 20 år vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig inneklima og høyere strømregning. Det anbefales å gjøre en faglig vurdering, om dør eller glass bør vurderes byttet for bedre isolasjon, komfort og energieffektivitet. For å lukke avviket må dører skiftes. Det bemerkes at det ikke er umiddelbare behov for dette.

Konsekvens:
Redusert energieffektivitet, risiko for kondens og varmetap. Punkterte glass kan føre til dugg mellom rutene og svekket utsyn.

Tiltak:
Vurder utskifting av terrassedør med moderne isolerglass for bedre energiytelse og komfort.
Kontrollér ytterdørens tetthet og funksjon, spesielt ved høy alder eller tegn til slitasje.
Følg med på tegn til punktering i glass (dugg mellom lag, misfarging).

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue til en platting på ca. 29m2.
Utgang fra soverom til platting på ca 8m2. .

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde
a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er synlig råte i rekkverk på liten platting. Stor platting med værslitt rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens:
Redusert bæreevne i rekkverket.
Risiko for at deler av konstruksjonen kan løsne eller kollapse ved belastning.

Tiltak:
Utskifting av skadet treverk i rekkverk på både liten og stor platting.
Kontroll av innfesting og understøttelse, og utskifting dersom svekkelser registreres.
Vurder full utskifting av rekkverk dersom skadene er omfattende.
Overflatebehandling (impregnering/maling) etter utbedring for å sikre lang levetid.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Overflatebehandling gulv: Laminatgulv og fliser.
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater.

Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje. Noe vedlikehold av overflater og avslutninger må påberegnes. I en fraflyttet boenhet kan det være slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater hvor det har vært møblement, bilder og hyller.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere i betong.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert noen skjevheter.
Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom med avvik blir nevnt

Ved enkel nivellering av :
Lite soverom er det registreres et høydeavvik på ca. 1 cm.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Konsekvens:
Skjevheter kan gi redusert komfort, estetiske ulemper og i enkelte tilfeller påvirke møblering og bruk.

Tiltak:
Utbedring kan innebære oppretting av gulv eller justering av underliggende konstruksjon.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Det er etablert ildsted i stuen.
Det er ingen kjente feil eller påbud som selger kjenner til.

Ildsted og pipe er ikke røykprøvd, og det forutsettes at de brannteknisk krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende

funksjonalitet/kvalitet.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Manglende ubrennbar plate under sotluke/feilkuke
Konsekvens:
Økt risiko for brannskade på gulvet og i verste fall antennelse av brennbart materiale. Dette er en sikkerhetsmessig mangel som bør utbedres umiddelbart for å redusere brannfare.

Tiltak:
Monter ildfast plate under sotluke/feieluke i henhold til krav i byggteknisk forskrift (TEK) og pipeprodusentens anvisninger.
Sørg for at platen dekker tilstrekkelig areal rundt åpningen (normalt minst 30 cm på alle sider).

Alder på pipe
Konsekvens:
Økt risiko for skader som sprekker, lekkasjer og redusert brannsikkerhet over tid. Dersom vedlikehold ikke utføres, kan levetiden forkortes og kostbare utbedringer bli nødvendige.

Tiltak:
Utfør visuell kontroll og vurder tilstand på overflate og innvendig røykløp. Ved behov bør pipen rehabiliteres eller utbedres med godkjente metoder (f.eks. innvendig foring).

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører i trekarm med malt listverk.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: bilder og faktura

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap, servant, speil med lys, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 3cm fall.
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.
Mekanisk avtrekk.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres.

Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Flislagt vegger
Overflatebehandlinger: malte glatte flater. Det er montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Våtrom har flislagt gulv og gulvvarme. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 3cm fall.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med dokumentert utførelse. Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredningen består av et underskap, servant, speil med lys, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Årstall: 2026 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført. Baderommet er under 5 år og det foreligger dokumentasjon på utførte arbeider.
Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Integrert kombiskap.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Beskrivelse

Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon i boligen med luftespalte i vindu. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Bereder er plassert på badet og er på ca 200 liter og produksjonsår 2026

Årstall: 2026 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming med gulvvarme i hele leiligheten iflg kunde.
Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Anlegg med automatsikringer.

Elektriske anlegg er ikke testet, men kun visuelt besiktiget. Da dette ikke er bygningssakkyndige kompetanseområde er noen av svarene gitt på ett generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Ønskes en grundigere kontroll av elektriske anlegg anbefales en el sjekk utført av en autorisert elektriker.

Den bygningssakkyndige oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.
Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget.
Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

Tilstandsrapport

Ja

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

Generell kommentar

Eier/bruker av ett elektrisk anlegg vil i alle tilfeller stå som den ansvarlige for hva som er utført/vedlikeholdt på det elektrisk anlegget.

Elektriske anlegg er ikke testet. Det elektriske anlegget er ikke videre vurdert eller gitt TG vurdering da dette ligger utenfor bygningssakkyndige kompetansefelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes, anbefales en eltakst.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Rapporten bygger på en visuell, ikke-destruktiv befaring av tilgjengelige flater. Åpenbare forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet, som synlige fuktskader eller manglende sikring, omtales dersom de ble observert. Skjulte feil eller avvik som krever åpning av konstruksjoner eller spesialundersøkelser, faller utenfor rapportens omfang. Takstmannen fraskriver seg ansvar for forhold som ikke var synlige ved befaringen, og det anbefales ytterligere undersøkelser dersom det er mistanke om slike avvik.

Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner, eller flyttet skap/innredning for å avdekke evt. avvik i branncelleinndeling. Observasjoner er kun visuelt på synlige overflater. Branncelledelende vegger og etasjeskille er umulig å kontrollere opp mot forskriftskrav uten å foreta inngrep i konstruksjoner og er av den grunn ikke kontrollert av takstmann.

Brannslukker og røykvarsler.
Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg. Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Boligen er oppført før 2010, og det er derfor sannsynlig at den ikke oppfyller dagens krav til branncelleinndeling og brannskiller slik de fremgår av gjeldende forskrifter. Etter innføringen av TEK10 ble det stilt strengere krav til brannsikkerhet, herunder tydelig definert branncelleinndeling, brannmotstand i skillekonstruksjoner og sikring av gjennomføringer. For bygg oppført før dette regelverket, er det vanlig at vegger, etasjeskillere og dører ikke har den nødvendige dokumenterte brannmotstanden som kreves i dag. Forskriften har ikke tilbakevirkende kraft.

Konsekvens/tiltak

Opplysningen om at eiendommen ligger i et område for kvikkleire er hentet fra NVE. Konsekvenser og eventuelle tiltak kan ikke vurderes innenfor rammen av denne rapporten. Slike forhold krever egne faglige undersøkelser utført av kvalifisert geoteknisk kompetanse.

Radon er en radioaktiv gass som kan trenge inn i boliger fra grunnen under bygningen. Dersom man ikke måler radonnivåene eller gjennomfører nødvendige tiltak, kan det føre til alvorlige helsekonsekvenser. Langvarig eksponering for høye radonnivåer øker risikoen for lungekreft.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

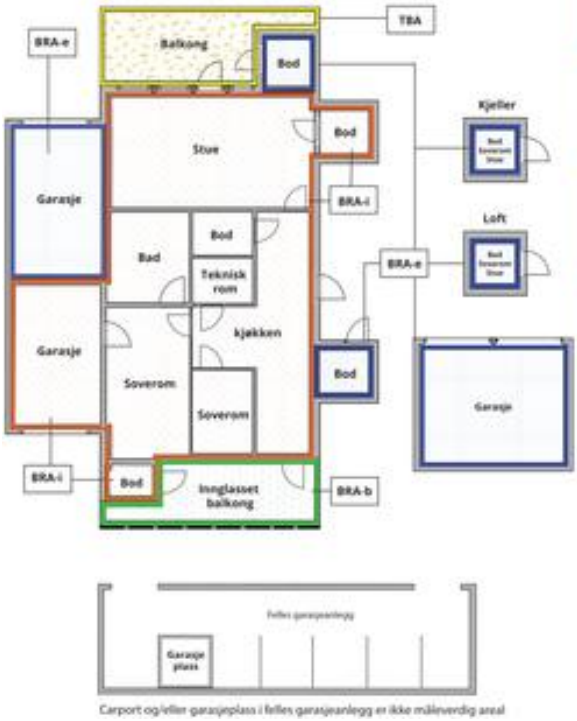
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	71			71	37
Utv bod		4		4	
SUM	**71**	**4**			**37**
SUM BRA	**75**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Kjøkken, bad, entré, stue, soverom, soverom 2, soverom 3		
Utv bod		Bod	

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser. På grunn av møbler/ innredning kan det forekomme avvik på deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter.

Kunde opplyser at det medfølger bod og arealet er målt opp på stedet, arealet er ca. Dette er ett felles rom som deles med naboseksjon og de opplyste arealene er derfor ca. halve delen av rommet.

Kunde opplyser at det medfølger en biloppstillingsplass med opplegg for elbil- lader.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger for eiendommen. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for definisjonen av rommet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for definisjonen satt av den bygningssakkyndige.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Bad, kjøkken og overflater er oppgradert i 2026 iflg kunde.

Kommentar	
Boligbygg med flere boenheter	Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.3.2026	Jo Henrik Stigen	Takstingeniør
	Jamal Peroti	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	111	67	0	17	4107 m²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse
Rødovre vei 32 A

Hjemmelshaver
Peroti Jamal, Hovde Karoline Raaum

Kommentar
Informasjon om eiendommen er hentet fra www.eiendomsverdi.no

Eierandel
78 / 1562

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig og interne veier.

Tilknytning vann

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Tilknytning avløp

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Regulering

Se kommunens planer i området.

Om tomten

Sameiet eier tomten på 4 107 m2.

Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

Opplysninger gitt av kunde

Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:
- Ikke opplyst om vedlikehold

Vedlikeholds historikk utført i regi av borettslaget/sameiet:
- Ikke opplyst om vedlikehold

Skadedyr/Skader/feil/mangler på boligen:
- Ikke opplyst om skader/feil/mangler

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Brukstillat./ferdigatt.			Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema vedlegges av megler i salgsoppgaven	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	28.03.2026	Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.	Gjennomgått		Nei
Eier	28.03.2026	Under befaring	Gjennomgått		Nei
Megler		Megler opplysninger	Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	30.03.2026	Solid El Entreprenør AS	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse		Opplysninger på boligen	Ikke gjennomgått		Nei
Bad. Bilder og faktura	24.03.2026	Proff Uppusning AS	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

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

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

PERSONVERN

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

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold på befaringstidspunktet som er særlig relevante ved eierskifte. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for borettslagets/sameiets bygg- og fellesarealer.
Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Erfaringer med bad som er bygget av ufaglærte er at levetiden ofte er vesentlig lavere enn normalt.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

Det er sendt ut en ordrebekreftelse i forkant av oppdraget. I denne bekreftelsen etterspørres dokumentasjon. All dokumentasjon som er fremvist til meg er listet opp under "dokumenter". Ingen andre dokumenter er fremvist meg i forbindelse med oppdraget.

Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Jamal Peroti	9578-5999-4-2274041	2026-03-24 12:34:26
Karoline Raaum Hovde	9578-5999-4-2817568	2026-03-24 12:50:53

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

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
24. mars 2026

Oppdragsnummer
47-0019/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Rødovre vei 32A, 1474 LØRENSKOG

Meglerfirma
Nordvik Jessheim

Selgere
Jamal Peroti, Karoline Raaum Hovde

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
19. desember 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

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?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rør og Eiendom AS - Alt av rørarbeid - Mars 2026 Solid El Entrepenør AS - Alt av el arbeid Mars 2026 Egeninnsats - Oppbygging - Mars 2026

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Proff Uppusning AS - Membran - Mars 2026

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rør og Eiendom AS - Alt av rørarbeid - Mars 2026 Solid El Entrepenør AS - Alt av el arbeid Mars 2026 Egeninnsats - Oppbygging - Mars 2026

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?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Solid El Entrepenør AS - Alt av el arbeid Mars 2026

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

Eventuell kommentar: Flere seksjonseiere har fått dette installert. Det er mulig å få dette installert.

---

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

Eventuell kommentar: Stille og rolig nabolag

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 med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 47-0019/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Karoline Raaum Hovde	**2026-03-24**	**Jamal Peroti**	**2026-03-24**

Identifikasjon

Karoline Raaum Hovde

Identifikasjon

Jamal Peroti

Signicat

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Rødovre vei 32A
Postnr	1474
Sted	LØRENSKOG
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	111
Bnr.	67
Seksjonsnr.	17
Festenr.	0
Bygn. nr.	12434987
Bolignr.	H0101
Merkenr.	74925191-2e21-4789-bb80-e20bcb5a65c3
Dato.	03.11.2022



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.energimerking.no.

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)

- Følg med på energibruken i boligen
- Redusér innetemperaturen
- Montere urbryter på motorvarmer
- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk luftvarme

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 www.energimerking.no/beregninger.

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Firemannsbolig
Byggeår:	1993
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	70
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon:	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Rødovre vei 32A
Postnr/Sted: 1474 LØRENSKOG
Bolignr: H0101
Dato: 03.11.2022 15:56:23
Energimerkenr: 74925191-2e21-4789-bb80-e20bcb5a65c3

Gårdsnr: 111
Bruksnr: 67
Seksjonsnr: 17
Festenr: 0
Bygningsnr: 12434987

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.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 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 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 15: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk luftvarme

For evt. luftvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring.

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

FØLGESKRIV TIL BOLIGOPPLYSNINGER

Alle megleropplysninger og melding om utlysning av forkjøpsrett og salg, må sendes til oss på e-post: eierskifte@bori.no

BORI utlyser forkjøpsrett hver tirsdag. Bestilling av utlysing kan sendes frem til fredag kl 12:00 uken før boligen ønskes annonsert på vår forkjøpsrettportal.

Kontakt

BORIs eierskifteavdeling har telefontid hver dag fra kl 09:00-14:00, for henvendelser som gjelder forkjøpsrett, eierskifter og bruksoverlating. Du kan også kontakte oss på eierskifte@bori.no.

Forbehold

Boligopplysningene inneholder opplysninger som er kjente for boligbyggelaget som forretningsfører. For ytterligere informasjon anbefaler vi boligselskapets hjemmeside, eventuelt at styreleder kontaktes.

Det tas forbehold om opplysninger og eventuelle vedtak som ikke er formidlet til forretningsfører eller registrert i våre systemer. Videre tas det forbehold om eventuelle arealopplysninger i boligsalgsrapportene. Arealopplysningene må anses som historiske verdier og kan ikke formidles videre i prospekter eller annet materiell.

Gebyrer 2026

Gebyrer i forbindelse med bestilling av megleropplysninger, prøving av forkjøpsrett og eierskifter er basert på rettsgebyret (R) og følger av Borettslagsloven og Eierseksjonsloven. Gjeldende satser er:

Prøving av forkjøpsrett – forhåndsvarsling (5R + mva)	**kr 8 406**
Benyttelse av forkjøpsrett (5R + mva)	**kr 8 406**
Eierskiftegebyr (4R + mva)	**kr 6 725**
Eierskiftegebyr ved salg av kun garasje	**kr 780**
Eierskiftegebyr ved salg av parkeringsseksjon hvor selger ikke er eier av tilknyttet bolig i selskapet	**kr 2 750**
Eierskiftegebyr ved salg av garasjeplass i Tjuvholmen og Colosseum Park	**kr 1 300**
Innmelding/tegning av andel i BORI	**kr 650**
Innmelding/tegning av andel for personer under 20 år	**kr 475**
Meglerpakke 1 (inneholder alle dokumenter og boligopplysninger)	**kr 5 200**
Meglerpakke 2 (inneholder innkalling til generalforsamling/årsmøte og boligopplysninger)	**kr 3 380**
Kun boligopplysninger	**kr 2 340**
Meglerpakke for garasjesameier på Tjuvholmen og Colosseum Park	**kr 2 000**

Eierskifte

Melding om ny eier sendes BORI på e-post til eierskifte@bori.no

Felleskostnader

Hvis overtakelse er utenom den 1. i måneden, må selger og kjøper gjøre opp seg i mellom for felleskostnader for den aktuelle perioden. BORI avregninger ikke felleskostnader mellom selger og kjøper.

Forkjøpsrett

BORIs medlemmer har forkjøpsrett til boliger i boligselskap tilknyttet BORI med vedteksfestet forkjøpsrett. Frittstående boligselskap kan ha intern forkjøpsrett; se selskapets vedtekter. BORI forestår utlysning på vegne av styret i borettslaget.

Boliger kan utlyses på fast pris eller ved forhåndsvarsling. Ved forhåndsvarsling vil forkjøpsrett kunne være avklart før salget.

Utlysing av forkjøpsrett skjer hver tirsdag på bori.no. Meldefrist for interessenter utløper 5 virkedager etter utlysing, dvs. påfølgende tirsdag kl 14:00. Meldeskjema og nærmere informasjon om forkjøpsrett finnes på bori.no.

Bestilling av utlysing gjøres på e-post eierskifte@bori.no. Bestilling kan sendes helt frem til fredag kl. 12:00 uken før boligen ønskes lyst ut på forkjøpsrett.

Godkjenning av eier

BORI formidler søknad om godkjennelse av ny andelseier til styret i borettslaget. Melding om ny eier sendes BORI på e-post: eierskifte@bori.no. Overtakelse av bolig kan ikke finne sted før forkjøpsrett er avklart, styregodkjennelse foreligger og kjøper(ne) har betalt

lovpliktig innmelding i boligbyggelaget.

Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS

I boligopplysningene fremkommer hvorvidt borettslaget har tegnet seg for sikring.

For borettslag som er sikret i ordningen opplyses følgende:

Varighet av avtalen/oppsigelsesvilkår:

Borettslag som har tegnet seg for sikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling.

Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

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

Generert 24.03.26
Vår ref.: 89 / 17
Meglers ref.: 47-0019/26

Boligopplysninger

Seksjon	17	**Bolignr**	
Boligselskap	089 Rødovre Boligsameie	**Etasje**	1.etg
Adresse	Rødovre vei 32 A, 1474 LØRENSKOG	**Oppr.ant.rom**	3
Eier(e)	Karoline Raaum Hovde, Jamal Peroti	**Bygningstype**	4-mannsbolig

Felleskostnader og restanse

Selskapet er ikke med i sikringsordning for fellesutgifter.

Månedlig fakturering. Restanse pr 24.03.26: kr 0,00 (Med forbehold om feil). Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2026-03	2026-04	2026-05	2026-06	2026-07	2026-08
Avdrag	23	23	23	23	23	23
Felleskostnader	3 376	3 376	3 376	3 376	3 376	3 376
KABEL-TV	551	551	551	551	551	551
Renter	57	57	57	57	57	57
Total	4 007	4 007	4 007	4 007	4 007	4 007

Andel fellesgjeld

Bank	Term	Tot Restgjeld	Andel saldo	Løpetid
BOLIGBANKEN ASA 7,15% Annuitetslån, Info pr 31.03.26	12	185 585	9 279	09.05.23 - 31.05.43

Selskapets totale gjeld

Bank	Term	Restgjeld	Løpetid
BOLIGBANKEN ASA - 7,15% Annuitetslån, Info pr 31.03.26	12	185 585	09.05.23 - 31.05.43

Selskap og eiendom

Selskap	089 Rødovre Boligsameie (orgnr. 988310492)
Antall enheter	20
Styrets e-post	rodovre.sameiet@gmail.com
Styreleder	Magnus Strendo (40049968)
Forsikring	Gjensidige Forsikring ASA (Polise 84939998)
Festet tomt	
Gnr/Bnr	111/67
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	Ingen
Styregodkjenning	Ja

Skattemelding 2025

Gjeld	kr 9 354,00	**Andre inntekter**	kr 802,00
Formue	kr 38 416,00	**Utgifter**	kr 714,00

Merknader

Vaktmestertjeneste; Inngått avtale med gårdbruker Norum om snøbrøyting.

Sameiet har parkeringsplasser, hvorav en er reservert pr. enhet og noen er frie/utleid. Sameierne må søke styret og p-plassene fordeles så lenge det er ledige plasser. Det er gjesteparkering

Sameiet krever godkjenning av ny seksjonseier.

089 Rødovre Boligsameie

Protokoll for ordinært årsmøte 01.04.2025

Sted: Mailand VGS. Mailandveien 24, 1473 Lørenskog
6 av 20 mulige stemmegivere var representert.
5 deltok fysisk, 1 var representert ved fullmakt.

Sak 1: Konstituering

A) Valg av møteleder
B) Opptak av navnefortegnelse
C) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen
D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

Alternativ 1 - Enstemmig vedtatt

> "Forretningsfører Kevin Fjeldstad velges til møteleder og fører protokoll. To seksjonseiere signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Sak 2: Styrets årsrapport

Boligselskap er ikke lenger lovpålagt å avgi full årsberetning, men styret ønsker likevel å avgi en forenklet årsrapport. Denne tas til etterretning.

Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

> "Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Mot: 0 stemmer

Sak 3: Regnskap

Inntekter: 885 680 (mot budsjett 879 679)
Utgifter: 761 980 (mot budsjett 858 626)

Resultat: 119 413 (mot budsjett 5 453)

Det var budsjettert med større kostnader til drift og vedlikehold i 2024 enn det sameiet har hatt. Dette gir et større positivt resultat enn det sameiet hadde i budsjettet. Sameiet har opprettet en sparekonto i 2024 og overført kr. 150 000,- til sparekontoen med bedre rentebetingelser.

Sameiet har en positiv arbeidskapital på kr. 571 530, som er en økning fra kr. 456 601 fra 2023. Dette innebærer at betalingsevnen til sameiet har økt.

Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Mot: 0 stemmer

Sak 4: Styrehonorar

Styrehonorar vedtas på årsmøteforsamlingen.

Styrehonorar - Enstemmig vedtatt

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 50 000 som er uforandret fra tidligere perioder.

Mot: 0 stemmer

Sak 5: Innkommen sak fra seksjonseier - Installasjon av varmepumper - Forslag ikke vedtatt

Flertallskrav ikke oppnådd, forslag faller.

Seksjonseier har sendt søknad til styret om å få installert varmepumpe i sin seksjon.

Det står i husordensreglene fra 2013 i siste kulepunkt at varmepumper ikke er tillatt. Styret har ikke mulighet til å godkjenne søknader om varmepumpe-installasjoner hvis det fremkommer i vedtektene eller i husordensreglene at slikt ikke er tillatt.

Forslag til vedtak:
Årsmøteforsamlingen oppdaterer husordensreglene ved å oppheve siste punkt i de eksisterende husordensreglene.

Mot - 5 stemmer

Siste punkt i husordensreglene bevares slik den er i dag.

Siste punkt i husordensreglene fra 2013 oppheves. - 1 stemme

Totalt antall stemmer: 6

Sak 6: Personvalg

Styreleder Grethe Trongaard valgt for 2 år i 2023. Ønsker ikke å stille til gjenvalg.
Styremedlem Jorunn Kleppan er på gjenvalg, valgt for 2 år i 2023.
Styremedlem Magnus Strendo er ikke på valg, ble valgt for 2 år i 2024.
Varamedlem Anders Partyka er på gjenvalg, valgt for 1 år i 2024.

Valgt av tillitsvalgte:

A) Det skal velges ny styreleder.
B) Det skal velges nytt styremedlem.

Styreleder (1 år)

Magnus Strendo Valgt

Totalt antall stemmer: 6

Styremedlem (2 år) (2 posisjoner)

Jorunn Kleppan 1. valg - enstemmig valgt
Anders Partyka 2. valg - enstemmig valgt

Totalt antall stemmer: 12

Ordinært årsmøte 01.04.2025 protokoll.pdf

Navn	Dato
Fjeldstad, Kevin René	**2025-04-01**

Identifikasjon

bankID Fjeldstad, Kevin René

Navn	Dato
Fornes, Anne Lise	**2025-04-01**

Identifikasjon

bankID Fornes, Anne Lise

Navn	Dato
Trongaard, Grethe	**2025-04-01**

Identifikasjon

bankID Trongaard, Grethe

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

Rødovre Boligsameie

HUSORDENREGLER

Oppdatert 2013

- Gjesteparkering skal kun brukes av gjester på besøk.
  De er kun for av- og påstigning for beboere.
- Beboere skal vaske trapper og plattinger.
- Kun gassgrill er tillatt å bruke på terrassen/verandaen.
- Bruk bodene til personlige eiendeler, ikke benytt fellesområdene.
  Disse skal være ryddige av hensyn til naboene.
- Parabol hengt opp på bygningskroppen er ikke tillatt.
- Søppel skal ikke settes utenfor søppelkasser. Kartonger skal brettes sammen før de legges i kassene ment for papiravfall.
- Alle fasade-endringer må det søkes styret om.
- Terrassedør på langrekke skal være som eksisterende (26-30).
- Markiser skal følge husets farger med hvit som hovedfarge.
- Balkonger på kjøkkensiden i langrekka skal være som eksisterende (26-30).
  Utvidelse av balkonger i 2. etg. må tas opp på sameiermøte.
- Det må ikke foretas bygningsmessige endringer som går utover bærende konstruksjoner verken utvendig eller innvendig.
- Trampoliner er ikke tillatt (vedtatt 2013).
- Varmepumper er ikke tillatt (vedtatt 2013).

Lørenskog 23.04.2013

Innkalling til ordinært årsmøte 01.04.2025 for Rødovre Boligsameie.

Møtested: Mailand VGS. Mailandveien 24, 1473 Lørenskog
Tid: kl. 18:00

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

Både seksjonseier og ektefelle/samboer kan møte på årsmøtet, men bare én kan stemme for seksjonen. Leietaker i boligseksjonen har møte- og talerett, men ikke stemmerett.

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

Seksjonseier som ikke selv kan være tilstede på årsmøtet, kan møte ved fullmektig, jfr. Eierseksjonslovens § 33. Fullmakten skal være skriftlig. Ektefelle/samboer som ikke selv er seksjonseie må medbringe fullmakt for å ha stemmerett på vegne av seksjonen.

Navneseddel eller fullmakt leveres i utfylt stand ved inngangen.

Avstemning vil foregå på tradisjonell måte, med håndsopprekning eller på annen egnet måte. Vi teller opp stemmene av får et resultat på hver sak før vi går videre til neste sak.

Saksliste

Sak 1: Konstituering
Sak 2: Styrets årsrapport
Sak 3: Regnskap
Sak 4: Styrehonorar
Sak 5: Innkommen sak fra seksjonseier - Installasjon av varmepumper
Sak 6: Personvalg

Sak 1: Konstituering

A) Valg av møteleder
B) Opptak av navnefortegnelse
C) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen
D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling
"Forretningsfører Kevin Fjeldstad velges til møteleder og fører protokoll. To seksjonseiere signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Sak 2: Styrets årsrapport

Boligselskap er ikke lenger lovpålagt å avgi full årsberetning, men styret ønsker likevel å avgi en forenklet årsrapport. Denne tas til etterretning.

Styrets forslag ★ Styrets innstilling
"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Sak 3: Regnskap

Inntekter: 885 680 (mot budsjett 879 679)
Utgifter: 761 980 (mot budsjett 858 626)

Resultat: 119 413 (mot budsjett 5 453)

Det var budsjettert med større kostnader til drift og vedlikehold i 2024 enn det sameiet har hatt. Dette gir et større positivt resultat enn det sameiet hadde i budsjettet. Sameiet har opprettet en sparekonto i 2024 og overført kr. 150 000,- til sparekontoen med bedre rentebetingelser.

Sameiet har en positiv arbeidskapital på kr. 571 530, som er en økning fra kr. 456 601 fra 2023. Dette innebærer at betalingsevnen til sameiet har økt.

Styrets forslag ★ Styrets innstilling
"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Sak 4: Styrehonorar

Styrehonorar vedtas på årsmøteforsamlingen.

Styrehonorar ★ Styrets innstilling

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 50 000 som er uforandret fra tidligere perioder.

Sak 5: Innkommen sak fra seksjonseier - Installasjon av varmepumper

Seksjonseier har sendt søknad til styret om å få installert varmepumpe i sin seksjon.

Det står i husordensreglene fra 2013 i siste kulepunkt at varmepumper ikke er tillatt. Styret har ikke mulighet til å godkjenne søknader om varmepumpe-installasjoner hvis det fremkommer i vedtektene eller i husordensreglene at slikt ikke er tillatt.

Forslag til vedtak:
Årsmøteforsamlingen oppdaterer husordensreglene ved å oppheve siste punkt i de eksisterende husordensreglene.

Siste punkt i husordensreglene fra 2013 oppheves.

Mot ★ Styrets innstilling
Siste punkt i husordensreglene bevares slik den er i dag.

Sak 6: Personvalg

Styreleder Grethe Trongaard valgt for 2 år i 2023. Ønsker ikke å stille til gjenvalg.
Styremedlem Jorunn Kleppan er på gjenvalg, valgt for 2 år i 2023.
Styremedlem Magnus Strendo er ikke på valg, ble valgt for 2 år i 2024.
Varamedlem Anders Partyka er på gjenvalg, valgt for 1 år i 2024.
Valgt av tillitsvalgte:

A) Det skal velges ny styreleder.
B) Det skal velges nytt styremedlem.
C) Det skal velges nytt varamedlem.

Kandidater til **Styreleder**:

-

Kandidater til **Styremedlem** :

- Jorunn Kleppan

Kandidater til **Varamedlem** :

- Anders Partyka

Rødovre Boligsameie
STYRETS ÅRSMELDING 2025

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

TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder: Grethe Trongaard	(valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem: Jorunn Kleppan	(valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem: Magnus Strendo	(valgt for 2 år i 2024)
Varamedlem til styret: Anders Partyka	(valgt for 1 år i 2024)

SELSKAPSINFORMASJON

Rødovre Boligsameie ble stiftet 21.03.1993 og har organisasjonsnummer 988 310 492.

Sameiet består av 20 boligseksjoner, fordelt på 5 bygninger med adresse Rødovrevei 24- 32.

Eiendommen har gnr 111, bnr 67 i Lørenskog kommune.

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

Faktura- adresse;
Rødovre Boligsameie c/ o BORI BBL,
Postboks 323
2001 Lillestrøm

Faktura i pdf/tiff sendes til;
faktura@bori.no

Elektronisk;
988310492@bori.no

Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av Eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære årsmøte har styret avholdt 7 møter og behandlet saker, så som:

- Budsjettering
- Regulering av felleskostnader. Det ble vedtatt økning av felleskostnader med 5 % økning, og økning på ekstra parkeringsplass fra kr.200,- til kr. 400,- fra 01.01.2024.
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet).
- Løpende vedlikehold.

- Spørsmål om varmepumpeinstallasjon. Tas opp som generell sak på Årsmøte 2025.
- Det ble solgt 2 seksjoner i sameiet 2024. Nye eiere godkjent.

Av andre større saker kan nevnes:

- Opprettet sparekonto og overført kr. 150.000, - til sparekonto for å få renteinntekter og spare opp midler til fremtidig vedlikehold.
- 4 nye LED utelamper ble ferdigmontert januar- 24. Leverandør Viking LED.
- Tilbudsinnhenting for spyling av kummer og nedløp. Det ble innhentet skisse fra Lørenskog kommune for rørtrasé og kummer på området. Etter vurdering ble spyling av kummer utsatt grunnet drenering har fungert tilsynelatende bra sommer/høst 2024. Ny vurdering om behov for spyling av kummer gjøres vår/ sommer 2025.
- Gjennomgang av vedlikeholdsplan / BORI VLP / Planlagt periodisk vedlikehold;
  Alle seksjonseiere oppfordres fortsatt til å skifte ut gammel varmtvannsbereder. Det oppfordres at alle seksjonseiere har innboforsikring for å sikre at egen og andres seksjonseiere ikke blir lidende hvis skade oppstår.
- Gratis forebyggende kurs fra Norsk Brannvern ble utsatt til 2025, men styret planlegger å gjennomføre et kurs vår/ sommer 2025.
- Fasadeforandring. Det ble godkjent innsetting av dør 26A mot Gamleveien.
- Serviceavtaler og kontroll av brannslokningsapparater og røykvarslere. Det er den enkelte seksjonseiers ansvar å kontrollere brannslukningsutstyr og røykvarslere. Hver enkelt seksjonseier har fått brannslukningsapparat og røykteppe i sameiet. Dette skal følge seksjonen ved eventuelt salg.
- Inngåtte avtale/kontrakt med leverandører av varer/tjenester;
  Det er inngått avtale med Johan Klever om snømåking vinteren 2023/ 24. Avtalen løper fortløpende i årene fremover inntil en av partene eventuelt sier den opp.

Løpende vedlikehold/ plan;

- Det var planlagt å innhente anbud for asfaltering for grop tvers over vei ved hjørne 24C og 26A, og hjørne ved søppelboden ved nedkjørsel 24A. Før utføring av asfaltering ble kommunen kontaktet med spørsmål om de har planer om asfaltering av Rødovrevei slik at dette kan samkjøres med sameiet. Kommunen har ingen planer pr.d.d. om asfaltering av Rødovrevei. Det er planlagt befaring vår/ sommer 2025 på området om det er flere plasser det bør asfalteres. Planlagt asfaltering vår/ sommer 2025.-
- Det planlegges en tilstandsvurdering på vindskier i sameiet våren 2025.
- Skifte ut råtten dør på uteboden.
- Rette opp de 2 LED stolpene utelys ved uteområde. -
- Vurdere spyling av kummer

Utført vedlikehold;

- Begge søppelboder er malt der det var nødvendig, samt utebod med vindu.
- Det er kjøpt inn 2 nye gruskasser; en på hver side av søppelbodene.
- Det er skiftet ut råtne gelendre ved 26B og 28 D/30 B.
- Det er ordnet 4 nye kasser til søppelbodene; 2 kasser til restavfall og 2 kasser til papir på hver side.
- Kjøpt inn grunning og maling til vedlikehold av bygningsmassen

Annet;

- Det ble sådd blomstereng i bedet mot Rødovrevei.
- Det er gjennomført 1 dugnad på våren og 1 dugnad på høsten. Sameiet har egen liste over gressklipping som følges.
- Hjemmeside. Rødovre Boligsameie har egen facebook- side. Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for sameiet.

Godkjent av styret, den 06.03.2025.

INFORMASJON OM RØDOVRE BOLIGSAMEIE SAMEIE

Rødovre Boligsameie ble stiftet 21.03.1993 og har organisasjonsnummer 988310492.

Styret kan kontaktes på e-post rodovre.sameiet@gmail.com

Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følge av lov om eierseksjoner og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

Vedtekter/ husordensregler
Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for sameiet. Husordensregler er tilgjengelige både for styret i Styreportalen under dokumenter, og for seksjonseierne på Nabonett.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)
Sameiet er underlagt internkontrollforskriften av 6.12.96. Forskriften pålegger sameiet å planlegge, gjennomføre og dokumentere alle nødvendige tiltak i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet å gjøre i sameiet.

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

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

Ansatte og arbeidsmiljøet
Sameiet har 2 mannlige og 2 kvinnelige ansatte. Styrets leder er kvinne og styremedlemmene er 1 kvinne og 1 mann. Varamedlem er mann. Styret oppfatter at arbeidsmiljøet er godt. Det har ikke inntruffet uhell i løpet av året. Det er tegnet yrkesskadeforsikring og de(n) ansatte er innmeldt i obligatorisk tjenestepensjonsordning.

Vaktmestertjeneste
Sameiet har avtale med Johan Klever om snømåking.

Parkering
Sameiet har 20 parkeringsplasser; 1 parkeringsplass hver som er inkludert i den enkelte seksjon. Sameiet har lagt opp til lading av el bil for hver seksjon. Den enkelte seksjonseier som bruker el ladere, har avtale med Movel AS. Sameiet har noen ekstra parkeringsplasser som fordeles av styret i sameiet etter venteliste.

Utleie
Styret ber om å bli informert om leietakere i seksjonene, slik at det finnes en oversikt over hvem som bebor bygningen. Eier må sørge for at styre og forretningsfører har oppdatert kontaktinformasjon på både eier og beboer.

Brannsikringsutstyr
Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brann-slokningsutstyr, enten pulverapparat eller brannslange. I alle seksjoner i sameiet er det både pulverapparat, brannslange og brannteppe. Den enkelte seksjonseier har eget ansvar for å skifte batteri på røykvarslere. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting.

Kabel-TV/ bredbånd
Tjenesten(e) leveres av TELIA. Chat med Telia hverdager mellom kl. 08 – 22, lørdag 09 – 19.Telefon til kundeservice; 924 05 050.
Chat med Otelia, Telias chattende robot, døgnet rundt.
Se https://www.telia.no/kundeservce/kontakt-oss/ for mer informasjon.

Kabel-tv-dekoder skal stå igjen i boligen ved flytting.

Energimerking
Energiattest er obligatorisk for alle boliger som skal selges eller leies ut. Attesten kan utarbeides av eier på www.energimerking.no

FORSIKRINGER

Bygninger
Sameiets eiendommer, bygninger m.m. er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA, polise nr 84939998.

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

«Heldekning for boligsammenslutning» dekker følgeskade av utett våtrom, men selve våtrommet er eiers vedlikeholdsansvar.

Egenandel er for tiden kr. 10.000,-. Forsikringen dekker ikke innbo og løsøre. Den enkelte andelseier bør selv tegne en innboforsikring.

For å melde skade til Gjensidige benyttes link til skadeportal i Gjensidige på www.bori.no Ved akutt skade kan Gjensidiges vakttelefon 91503100 benyttes.

Skadedyr
»Heldekning for boligsammenslutning» omfatter også forsikring mot skadedyr.

Forsikringen dekker skade voldt av ulike insekter. For utfyllende informasjon, se forsikringsvilkårene.

Forsikringen dekker også bekjempelse av mus og rotter i bygningen etter påvist aktivitet. Styret blir kontaktet dersom det har oppstått skader på bygningen.

For Gjensidigekunder; Skadedyrsdekning ivaretas av Norsk Hussopp Forsikring, som også foretar skadeoppgjør. Skadedyr meldes på epost; skade@hussoppen.no eller telefon: 22 28 31 50

Planlagt vedlikehold 2025
- Innkjøp av ny dør på utebod
- Asfaltering nedkjørsel 24 ved søppelbod, samt grop over vei 24 C/ 26 A ned til parkering. Det vil bli foretatt en befaring av uteområdet for å se om det er flere steder det er nødvendig med asfaltering.
- Rette opp 2 stolper LED utelamper på uteområdet
- Vurdere behov for spyling av kummer
- Invitere Norsk Brannvern til forebyggende gratis kurs.
- Skrape/ beise sandkasse. Fylle opp sand i sandkasse.
- Tilstandsvurdering på vindskier på bygningene

Vedlikeholdshistorikk

Type vedlikehold	Årstall
Skiftet ut 2 råtne gelendere 26B og 28D/ 30B	2024
Grunnet/ malt flassing ved de 2 søppelbodene	2024
Grunnet/ malt flassing på utebod. Malt vindu	2024
Kjøpt inn 2 nye gruskasser, Hyttetorget Lørenskog	2024
Skiftet ut til 4 nye søppelbeholdere i søppelbodene på hver side	2024
Satt inn dør 26 A mot Gamleveien	2024
Installert 4 nye LED utelamper; Viking LED AS	2024
Sådd blomstereng i beddet langs Rødovrevei	2024
Opplegg av 20 stk el lader	2023
Hekk langs Rødovrevei og Nordbyhagaveien klipt ned	2023
Beiset utemøbler	2023
Byttet 2 rader utvendig panel ved 30D pga råteskade	2023
Rens av takrenner og nedløp. Pipebeslag og luftehatter sjekket. Utført av Tak & Beslag Blikkenslagerverksted	2023
Markering av parkeringsplasser	2023
La duk og bark i beddet langs Rødovrevei	2021
Klippet ned tujahekk mot Gamleveien. Utført av Aa Trefelling AS ved Kjetil Nyhus (leder)	2020
Montert musebånd rundt alle 5 bygninger	2020
Rest utskifting av råteskader utvendig panel	2019
Grunning og beising utvendig alle 5 bygninger grått	20182019
Beising av gjerder mot Gamleveien	2018
Innkjøp av ny gressklipper	2018
Fjernet alle vindussprosser på bygningene	2018
Utskifting av råteskader utvendig panel	2017/ 18
Ny lekeplass/ huskestativ	2017
Høytrykksspyling av kummer	2017
Skiftet pipebeslag	2017
Innkjøp av brannslukningsapparat og tepper til alle seksjoner	2017
Kloakkrensing og kumrensing ute langs Gamlevei	2016
Ventilasjon og rensing av kanaler 30.06 og 01.07.2016	2016

Inngang asfaltering	2016
Markering av parkeringsplasser	2015
Montering av diffusjonssperre loft 30B og D	2015
Beising av post- og søppelboder.	2015
Bytte av sand i sandkasse	2015
Bytte av panel, dragere etc inkl. Beis 2 strøk	2014
Rens av takrenner	2014
Montert bord i luftespalte langs Gamleveien for å hindre snø inn	2011
Skifte av 5 pipehatter med undertetting 28D, 30 og 32	2010
Ny redskapsbod og rep. utekraner	2010
Montering av diffusjonssperre loft 24B og 24D	2010
Nye postkassestativ	2009
Nye støy- og legjerder	2008/09

Vedlikehold utføres i henhold til Sameiets vedlikeholdsplan.

Årsoppgjør 2024

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Resultatregnskap 2024

Rødovre Boligsameie
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	885 680	763 640	879 679	925 999
Sum driftsinntekter		**885 680**	**763 640**	**879 679**	**925 999**
Kostnader					
Lønnskostnad	2	57 050	57 050	57 050	58 000
Konsulenttjenester	3	65 177	60 133	69 178	69 999
Rep og vedlikehold	4	41 291	470 364	97 200	106 000
Forsikringer		89 405	76 656	84 999	99 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		352 095	303 054	350 000	390 999
Energi og fyring	5	4 599	5 394	10 000	5 000
Kabel-TV og telefoni		100 829	95 631	109 000	100 899
Driftskostnader	6	23 750	21 875	30 000	25 000
Leiekostnader		16 618	0	0	20 000
Andre driftskostnader	7	11 167	39 565	48 199	26 199
Driftskostnader kjøretøy/maskiner		0	2 243	3 000	3 999
Sum driftskostnader		**761 980**	**1 131 965**	**858 626**	**905 095**
Driftsresultat før finansposter		**123 700**	**-368 325**	**21 053**	**20 904**
Finansielle poster					
Finansinntekt		11 157	6 559	0	0
Finanskostnad		15 444	9 333	15 600	15 003
Sum finansposter		**-4 287**	**-2 775**	**-15 600**	**-15 003**
Årsresultat		**119 413**	**-371 099**	**5 453**	**5 901**
Overført til annen egenkapital	8	119 413	-371 099	0	0
Sum disponering		**119 413**	**-371 099**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2024

Rødovre Boligsameie
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		209 413	190 116
Kundefordringer		0	3 326
Sum fordringer		209 413	193 442
Bankinnskudd, kasse o.l.		471 275	358 710
Sum omløpsmidler		**680 688**	**552 152**
SUM EIENDELER		**680 688**	**552 152**

Balanse 31.12.2024

Rødovre Boligsameie
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	379 405	259 992
Sum egenkapital		**379 405**	**259 992**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	192 125	196 609
Sum langsiktig gjeld		192 125	196 609
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		104 754	89 324
Annen kortsiktig gjeld	10	4 404	6 226
Sum kortsiktig gjeld		109 158	95 550
Sum gjeld		**301 283**	**292 160**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**680 688**	**552 152**

Rødovre Boligsameie

Grethe Trongaard Styreleder	Jorunn Kleppan Styremedlem	Magnus Strendo Styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 30 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

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

Note 1 Felleskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600	Generelle Felleskostnader	733 440	667 200	733 530	771 673
3603	Stipulerte renter	15 600	0	15 600	15 003
3604	Stipulerte avdrag	4 800	0	4 749	4 824
3606	Kabel TV/bredbånd	101 040	83 040	109 000	100 899
3608	Parkeringsplasser	30 800	13 400	16 800	33 600
Sum felleskostnader		**885 680**	**763 640**	**879 679**	**925 999**

Note 2 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og	50 000	50 000	50 000	50 000
Arbeidsgiveravgift	7 050	7 050	7 050	8 000
Sum lønnskostnader	**57 050**	**57 050**	**57 050**	**58 000**

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2023/2024. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Sameiet har ingen ansatte.

Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 3 Konsulenttjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	4 438	4 375	4 438	5 000
Forretningsførerhonorar	60 739	55 618	60 740	63 999
Andre forvaltningstjenester	0	140	4 000	1 000
Sum konsulenttjenester	**65 177**	**60 133**	**69 178**	**69 999**

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	33 128	56 188	60 000	40 000
Vedlikehold VVS	0	0	5 000	2 500
Vedlikehold elektro	0	0	5 000	2 500
Vedlikehold utvendig anlegg	8 163	576	11 200	38 000
Vedlikehold brannsikring	0	0	5 000	10 000
Dugnadskostnader	0	0	1 000	1 000
Egenandel forsikringsskader	0	0	10 000	12 000
Større vedlikehold/påkostninger	0	413 600	0	0
Sum vedlikeholdskostnader	**41 291**	**470 364**	**97 200**	**106 000**

Note 5 Energi og fyring

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Elektrisitet (strøm)	0	4 181	10 000	5 000
Strøm til elbil ladeanlegg	4 599	1 214	0	0
Sum energi og fyring	**4 599**	**5 394**	**10 000**	**5 000**

Note 6 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Snøbrøyting/strøing/feiing	23 750	21 875	30 000	25 000
Sum driftskostnader	**23 750**	**21 875**	**30 000**	**25 000**

Note 7 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftskostnader ladeanlegg	0	9 339	9 999	5 000
Søppeltømming/container	0	19 805	22 000	0
Verktøy og redskaper	1 590	1 275	5 000	7 000
Nøkler, låser og skilt	0	0	1 000	1 000
Annet driftsmateriale	0	0	0	999
Kontorrekvisita	0	0	1 000	1 000
Generalforsamling/årsmøte	8 376	7 954	7 000	9 000
Velferdskostnader	0	0	1 000	1 000
Øredifferanser	0	-8	0	0
Bank og kortgebyrer	1 200	1 200	1 200	1 200
Sum andre driftskostnader	**11 167**	**39 565**	**48 199**	**26 199**

Note 8 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	259 992	631 091
Tilført til/fra EK fra årets resultat	119 413	-371 099
Sum opptjent egenkapital 31.12	379 405	259 992
Annen egenkapital 31.12	379 405	259 992
Sum egenkapital 31.12	**379 405**	**259 992**

Note 9 Gjeldsbrevlån

BOLIGBANKEN ASA		
Renter 31.12.24: 6,50%, løpetid 20 år		
Opprinnelig 2023	200 000	
Nedbetalt tidligere	-196 609	
Nedbetalt i år	4 485	
Lånesaldo 31.12		192 125
Beregnet innfrielsesdato: 09.06.2043		
Sum langsiktig gjeld		**192 125**

Note 10 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Forskudd fra kunder	3 876	5 784
Påløpt rente	40	41
Andre påløpte kostnader	488	401
Sum annen kortsiktig gjeld	**4 404**	**6 226**

Annen kortsiktig gjeld er forskuddsbetalte felleskostnader og strøm for el bil lading i desember.

Note 11 Arbeidskapital

	2024	2023
A. Arbeidskapital 01.01	**456 601**	**631 091**
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	119 413	-371 099
Opptak langsiktige lån	0	200 000
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-4 485	-3 391
B. Årets endring i arbeidskapital	114 928	-174 490
C. Arbeidskapital 31.12	**571 530**	**456 601**
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	680 688	552 152
- Kortsiktig gjeld	109 158	95 550
= Arbeidskapital 31.12	**571 530**	**456 601**

89 2024 Årsregnskap.pdf

Navn	Dato
Kleppan, Jorunn	**2025-02-14**

Identifikasjon

bankID Kleppan, Jorunn

Navn	Dato
Strendo, Magnus	**2025-02-19**

Identifikasjon

bankID Strendo, Magnus

Navn	Dato
Trongaard, Grethe	**2025-02-17**

Identifikasjon

bankID Trongaard, Grethe

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

SLM
STATSAUTORISERTE REVISORER

Til årsmøtet i Rødovre Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Rødovre Boligsameie som viser et overskudd på NOK 119 413. Årsregnskapet 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 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 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.

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

Lillestrøm, 22. februar 2025
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

visena.com

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD

buypass

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

22.02.2025 14:58:02

Signaturmetode

Norwegian Buypass

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

Rødovre Boligsameie

HUSORDENREGLER

Oppdatert 2013

- Gjesteparkering skal kun brukes av gjester på besøk.
  De er kun for av- og påstigning for beboere.
- Beboere skal vaske trapper og plattinger.
- Kun gassgrill er tillatt å bruke på terrassen/verandaen.
- Bruk bodene til personlige eiendeler, ikke benytt fellesområdene.
  Disse skal være ryddige av hensyn til naboene.
- Parabol hengt opp på bygningskroppen er ikke tillatt.
- Søppel skal ikke settes utenfor søppelkasser. Kartonger skal brettes sammen før de legges i kassene ment for papiravfall.
- Alle fasade-endringer må det søkes styret om.
- Terrassedør på langrekke skal være som eksisterende (26-30).
- Markiser skal følge husets farger med hvit som hovedfarge.
- Balkonger på kjøkkensiden i langrekka skal være som eksisterende (26-30).
  Utvidelse av balkonger i 2. etg. må tas opp på sameiermøte.
- Det må ikke foretas bygningsmessige endringer som går utover bærende konstruksjoner verken utvendig eller innvendig.
- Trampoliner er ikke tillatt (vedtatt 2013).
- Varmepumper er ikke tillatt (vedtatt 2013).

Lørenskog 23.04.2013

V E D T E K T E R

for

Rødovre Boligsameie

Nærværende vedtekter erstatter fullt og helt vedtekter fastsatt på konstituerende sameiermøte den 27. januar 1994 med endringer 14. mars 1995, 27. mars 2000 og 13. mars 2002. Nærværende vedtekter ble fastsatt på ordinært sameiermøte 12. mars 2015.

KAP. 1 NAVN og FORMÅL

§ 1-1 Navn

Sameiets navn er Rødovre Boligsameie. Sameiet består av 20 boligseksjoner av eiendommen gnr 111, bnr 67 i Lørenskog kommune i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 21. oktober 1993.

I tillegg har hver seksjon eksklusiv bruksrett til biloppstillingsplass etter egen oversikt utarbeidet av sameiet. Bruksretten er tidsbegrenset.

§ 1-2 Formål

Formålet med sameiet er å:

1. Ivareta driften av sameiet.
2. Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal.
3. Ivareta alle andre saker av felles interesse.

I tilfelle tvil om en sak er av felles interesse, avgjøres spørsmålet med alminnelig flertall på sameiermøtet.

KAP. 2 RÅDERETT

§ 2-1 Fysisk råderett

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er ment til eller vanlig brukt til.

Bruksenheten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner. Fellesarealene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk som er avtalt eller forutsatt.

§ 2-2 Rettslig råderett

Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, se dog § 2-4.

§ 2-3 Godkjennelse av sameiere og leietakere

Erverver av seksjon, samt leietaker av seksjon må meldes til styret for godkjenning.

Godkjenning kan bare nektes i det enkelte tilfelle når det foreligger saklig grunn til det.

§ 2-4 Sameiets panterett i den enkelte seksjon

Sameiet har for krav mot sameieren, som følger av sameieforholdet, panterett i hver seksjon med et beløp som tilsvarer folketrygdens grunnbeløp, jfr. eierseksjonslovens § 25.

KAP. 3 SAMEIERMØTET

§ 3-1 Ordinært sameiermøte - mandat og innkalling

Sameiermøtet er sameiets øverste organ.

Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker til behandling på sameiermøtet.

Styret innkaller skriftlig til ordinært sameiermøte med et varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning med revidert regnskap.

For at forslag som krever to tredjedels flertall eller mer skal kunne behandles på sameiermøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i innkallingen.

§ 3-2 Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere, som til sammen har en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Dersom det er nødvendig kan det ekstraordinære sameiermøtet innkalles med en frist på 3 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som skal behandles. Hovedinnholdet i forslagene må være beskrevet for at disse skal kunne behandles.

§ 3-3 Stemmerett - fullmakt

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. (NB sjekk dette hvis næringsseksjoner og samleseksjon bolig) Sameierne har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde på førstkommende sameiermøte med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

§ 3-4 Oppgaver og arbeidsform

På det ordinære sameiermøte skal disse saker behandles:

1. årsberetning fra styret
2. godkjenning av årsregnskapet
3. budsjett
4. godtgjørelse til styret og revisor
5. valg
6. andre saker som er nevnt i innkallingen

Det ekstraordinære sameiermøtet skal kun behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet.

Sameiermøtet ledes av styrets leder med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være sameier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før avslutningen av møtet og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameiere valgt på sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 3-5 Stemmeregler - ugildhet

Med mindre annet bestemmes i lov om eierseksjoner eller nedenfor, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,

d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
f) samtykke til reseksjonering som nevnt i § 12 annet ledd annet punktum i lov om eierseksjoner,
g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,
h) endring av vedtektene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter krever tilslutning fra alle sameierne.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om eget eller nærståendes ansvar.

KAP. 4 STYRET m.v.

§ 4-1 Styret - sammensetning
Sameiet skal ha et styre. Styret velges av sameierne. Styret skal bestå av 3 medlemmer med inntil 2 varamedlemmer. Ett av medlemmene skal være leder. Styrets leder velges særskilt. Styret velger innen sin midte nestleder.

Styremedlemmer samt varamedlemmer tjenestegjør i to år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper. Styremedlemmene kan gjenvelges.

§ 4-2 Styrets virksomhet
Styremøtet ledes av styrets leder, eller i dennes fravær av styrets nestleder.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers stå for forvaltningen av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av sameiermøtet.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Det hører inn under styrets oppgave å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres godtgjørelse og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

I felles anliggender representerer styret sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Den skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 4-3 Stemmeregler - ugildhet
Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noen spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 4-4 Revisor
Sameiet skal ha revisor. Revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil en annen revisor blir valgt. Når sameiet har 21 eller flere seksjoner skal det ha statsautorisert eller registrert revisor.

KAP. 5 ANDRE BESTEMMELSER

§ 5-1 Fellesutgifter
Utgifter ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles på sameierne med en 20-del på hver seksjon.

Den enkelte sameier skal innbetale et a kontobeløp etter vedtak av styret eller sameiermøtet som innbetales forskuddsvis hver måned til dekning av felleskostnadene. Det kan fastsettes at det også skal innbetales til et vedlikeholdsfond.

Unnlatelse av å betale de utlignede andeler av sameiets forpliktelser etter påkrav anses som vesentlig mislighold og kan gi sameiet rett til å kreve seksjonen solgt, jfr eierseksjons-lovens § 26.

§ 5-2 Innvendig vedlikehold
Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Innvendige bygningsmessige endringer og installasjoner skal forelegges styret.

Ved manglende indre vedlikehold fra den enkelte sameiers side kan styret etter varsel foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper for vedkommendes regning.

For tilbygg, påbygg samt utvidelse av plattinger og oppsett av veranda o.l. oppsatt etter godkjenning fra styret og/eller årsmøtet – vil fremtidig vedlikeholdsansvar påhvile eier av seksjonen der dette er gjort. Ved videresalg følger vedlikeholdsansvaret seksjonen til ny eier.

§ 5-3 Vedlikehold av fellesarealer
Vedlikehold av fellesarealer er sameiets ansvar.

§ 5-4 Vedlikeholdsfond
Sameiermøtet kan fatte vedtak om opprettelse av et fond til dekning av påregnelige fremtidige vedlikeholdsutgifter. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves sammen med det månedlige a kontobeløp for dekning av sameiets utgifter.

§ 5-5 Husordensregler
Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette husordensregler. Selv om det fastsettes forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

§ 5-6 Pålegg om salg
Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26.

§ 5-7 Fravikelse
Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven. jfr. eierseksjonslovens § 27.

§ 5-8 Eierseksjonsloven
Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 kommer til anvendelse så fremt intet annet er fastsatt i ovennevnte vedtekter.

---oooOOOooo---

089 Rødovre Boligsameie

Protokoll for ordinært årsmøte 01.04.2025

Sted: Mailand VGS. Mailandveien 24, 1473 Lørenskog
6 av 20 mulige stemmegivere var representert.
5 deltok fysisk, 1 var representert ved fullmakt.

Sak 1: Konstituering

A) Valg av møteleder
B) Opptak av navnefortegnelse
C) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen
D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

Alternativ 1 - Enstemmig vedtatt

> "Forretningsfører Kevin Fjeldstad velges til møteleder og fører protokoll. To seksjonseiere signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Sak 2: Styrets årsrapport

Boligselskap er ikke lenger lovpålagt å avgi full årsberetning, men styret ønsker likevel å avgi en forenklet årsrapport. Denne tas til etterretning.

Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

> "Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Mot: 0 stemmer

Sak 3: Regnskap

Inntekter: 885 680 (mot budsjett 879 679)
Utgifter: 761 980 (mot budsjett 858 626)

Resultat: 119 413 (mot budsjett 5 453)

Det var budsjettert med større kostnader til drift og vedlikehold i 2024 enn det sameiet har hatt. Dette gir et større positivt resultat enn det sameiet hadde i budsjettet. Sameiet har opprettet en sparekonto i 2024 og overført kr. 150 000,- til sparekontoen med bedre rentebetingelser.

Sameiet har en positiv arbeidskapital på kr. 571 530, som er en økning fra kr. 456 601 fra 2023. Dette innebærer at betalingsevnen til sameiet har økt.

Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Mot: 0 stemmer

Sak 4: Styrehonorar

Styrehonorar vedtas på årsmøteforsamlingen.

Styrehonorar - Enstemmig vedtatt

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 50 000 som er uforandret fra tidligere perioder.

Mot: 0 stemmer

Sak 5: Innkommen sak fra seksjonseier - Installasjon av varmepumper - Forslag ikke vedtatt

Flertallskrav ikke oppnådd, forslag faller.

Seksjonseier har sendt søknad til styret om å få installert varmepumpe i sin seksjon.

Det står i husordensreglene fra 2013 i siste kulepunkt at varmepumper ikke er tillatt. Styret har ikke mulighet til å godkjenne søknader om varmepumpe-installasjoner hvis det fremkommer i vedtektene eller i husordensreglene at slikt ikke er tillatt.

Forslag til vedtak:
Årsmøteforsamlingen oppdaterer husordensreglene ved å oppheve siste punkt i de eksisterende husordensreglene.

Mot - 5 stemmer

Siste punkt i husordensreglene bevares slik den er i dag.

Siste punkt i husordensreglene fra 2013 oppheves. - 1 stemme

Totalt antall stemmer: 6

Sak 6: Personvalg

Styreleder Grethe Trongaard valgt for 2 år i 2023. Ønsker ikke å stille til gjenvalg.
Styremedlem Jorunn Kleppan er på gjenvalg, valgt for 2 år i 2023.
Styremedlem Magnus Strendo er ikke på valg, ble valgt for 2 år i 2024.
Varamedlem Anders Partyka er på gjenvalg, valgt for 1 år i 2024.

Valgt av tillitsvalgte:

A) Det skal velges ny styreleder.
B) Det skal velges nytt styremedlem.

Styreleder (1 år)

Magnus Strendo Valgt

Totalt antall stemmer: 6

Styremedlem (2 år) (2 posisjoner)

Jorunn Kleppan 1. valg - enstemmig valgt
Anders Partyka 2. valg - enstemmig valgt

Totalt antall stemmer: 12

Ordinært årsmøte 01.04.2025 protokoll.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Fjeldstad, Kevin René	**2025-04-01**	**Fornes, Anne Lise**	**2025-04-01**

Identifikasjon

bankID Fjeldstad, Kevin René

Identifikasjon

bankID Fornes, Anne Lise

Navn	Dato
Trongaard, Grethe	**2025-04-01**

Identifikasjon

bankID Trongaard, Grethe

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

Innkalling til ordinært årsmøte 01.04.2025 for Rødovre Boligsameie.

Møtested: Mailand VGS. Mailandveien 24, 1473 Lørenskog
Tid: kl. 18:00

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

Både seksjonseier og ektefelle/samboer kan møte på årsmøtet, men bare én kan stemme for seksjonen. Leietaker i boligseksjonen har møte- og talerett, men ikke stemmerett.

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

Seksjonseier som ikke selv kan være tilstede på årsmøtet, kan møte ved fullmektig, jfr. Eierseksjonslovens § 33. Fullmakten skal være skriftlig. Ektefelle/samboer som ikke selv er seksjonseie må medbringe fullmakt for å ha stemmerett på vegne av seksjonen.

Navneseddel eller fullmakt leveres i utfylt stand ved inngangen.

Avstemning vil foregå på tradisjonell måte, med håndsopprekning eller på annen egnet måte. Vi teller opp stemmene av får et resultat på hver sak før vi går videre til neste sak.

Saksliste

Sak 1: Konstituering
Sak 2: Styrets årsrapport
Sak 3: Regnskap
Sak 4: Styrehonorar
Sak 5: Innkommen sak fra seksjonseier - Installasjon av varmepumper
Sak 6: Personvalg

Sak 1: Konstituering

A) Valg av møteleder
B) Opptak av navnefortegnelse
C) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen
D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling
"Forretningsfører Kevin Fjeldstad velges til møteleder og fører protokoll. To seksjonseiere signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Sak 2: Styrets årsrapport

Boligselskap er ikke lenger lovpålagt å avgi full årsberetning, men styret ønsker likevel å avgi en forenklet årsrapport. Denne tas til etterretning.

Styrets forslag ★ Styrets innstilling
"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Sak 3: Regnskap

Inntekter: 885 680 (mot budsjett 879 679)
Utgifter: 761 980 (mot budsjett 858 626)

Resultat: 119 413 (mot budsjett 5 453)

Det var budsjettert med større kostnader til drift og vedlikehold i 2024 enn det sameiet har hatt. Dette gir et større positivt resultat enn det sameiet hadde i budsjettet. Sameiet har opprettet en sparekonto i 2024 og overført kr. 150 000,- til sparekontoen med bedre rentebetingelser.

Sameiet har en positiv arbeidskapital på kr. 571 530, som er en økning fra kr. 456 601 fra 2023. Dette innebærer at betalingsevnen til sameiet har økt.

Styrets forslag ★ Styrets innstilling
"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Sak 4: Styrehonorar

Styrehonorar vedtas på årsmøteforsamlingen.

Styrehonorar ★ Styrets innstilling

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 50 000 som er uforandret fra tidligere perioder.

Sak 5: Innkommen sak fra seksjonseier - Installasjon av varmepumper

Seksjonseier har sendt søknad til styret om å få installert varmepumpe i sin seksjon.

Det står i husordensreglene fra 2013 i siste kulepunkt at varmepumper ikke er tillatt. Styret har ikke mulighet til å godkjenne søknader om varmepumpe-installasjoner hvis det fremkommer i vedtektene eller i husordensreglene at slikt ikke er tillatt.

Forslag til vedtak:
Årsmøteforsamlingen oppdaterer husordensreglene ved å oppheve siste punkt i de eksisterende husordensreglene.

Siste punkt i husordensreglene fra 2013 oppheves.

Mot ★ Styrets innstilling
Siste punkt i husordensreglene bevares slik den er i dag.

Sak 6: Personvalg

Styreleder Grethe Trongaard valgt for 2 år i 2023. Ønsker ikke å stille til gjenvalg.
Styremedlem Jorunn Kleppan er på gjenvalg, valgt for 2 år i 2023.
Styremedlem Magnus Strendo er ikke på valg, ble valgt for 2 år i 2024.
Varamedlem Anders Partyka er på gjenvalg, valgt for 1 år i 2024.
Valgt av tillitsvalgte:

A) Det skal velges ny styreleder.
B) Det skal velges nytt styremedlem.
C) Det skal velges nytt varamedlem.

Kandidater til **Styreleder**:

-

Kandidater til **Styremedlem** :

- Jorunn Kleppan

Kandidater til **Varamedlem** :

- Anders Partyka

Rødovre Boligsameie
STYRETS ÅRSMELDING 2025

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

TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder: Grethe Trongaard	(valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem: Jorunn Kleppan	(valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem: Magnus Strendo	(valgt for 2 år i 2024)
Varamedlem til styret: Anders Partyka	(valgt for 1 år i 2024)

SELSKAPSINFORMASJON

Rødovre Boligsameie ble stiftet 21.03.1993 og har organisasjonsnummer 988 310 492.

Sameiet består av 20 boligseksjoner, fordelt på 5 bygninger med adresse Rødovrevei 24- 32.

Eiendommen har gnr 111, bnr 67 i Lørenskog kommune.

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

Faktura- adresse;
Rødovre Boligsameie c/ o BORI BBL,
Postboks 323
2001 Lillestrøm

Faktura i pdf/tiff sendes til;
faktura@bori.no

Elektronisk;
988310492@bori.no

Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av Eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære årsmøte har styret avholdt 7 møter og behandlet saker, så som:

- Budsjettering
- Regulering av felleskostnader. Det ble vedtatt økning av felleskostnader med 5 % økning, og økning på ekstra parkeringsplass fra kr.200,- til kr. 400,- fra 01.01.2024.
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet).
- Løpende vedlikehold.

- Spørsmål om varmepumpeinstallasjon. Tas opp som generell sak på Årsmøte 2025.
- Det ble solgt 2 seksjoner i sameiet 2024. Nye eiere godkjent.

Av andre større saker kan nevnes:

- Opprettet sparekonto og overført kr. 150.000, - til sparekonto for å få renteinntekter og spare opp midler til fremtidig vedlikehold.
- 4 nye LED utelamper ble ferdigmontert januar- 24. Leverandør Viking LED.
- Tilbudsinnhenting for spyling av kummer og nedløp. Det ble innhentet skisse fra Lørenskog kommune for rørtrasé og kummer på området. Etter vurdering ble spyling av kummer utsatt grunnet drenering har fungert tilsynelatende bra sommer/høst 2024. Ny vurdering om behov for spyling av kummer gjøres vår/ sommer 2025.
- Gjennomgang av vedlikeholdsplan / BORI VLP / Planlagt periodisk vedlikehold;
  Alle seksjonseiere oppfordres fortsatt til å skifte ut gammel varmtvannsbereder. Det oppfordres at alle seksjonseiere har innboforsikring for å sikre at egen og andres seksjonseiere ikke blir lidende hvis skade oppstår.
- Gratis forebyggende kurs fra Norsk Brannvern ble utsatt til 2025, men styret planlegger å gjennomføre et kurs vår/ sommer 2025.
- Fasadeforandring. Det ble godkjent innsetting av dør 26A mot Gamleveien.
- Serviceavtaler og kontroll av brannslokningsapparater og røykvarslere. Det er den enkelte seksjonseiers ansvar å kontrollere brannslukningsutstyr og røykvarslere. Hver enkelt seksjonseier har fått brannslukningsapparat og røykteppe i sameiet. Dette skal følge seksjonen ved eventuelt salg.
- Inngåtte avtale/kontrakt med leverandører av varer/tjenester;
  Det er inngått avtale med Johan Klever om snømåking vinteren 2023/ 24. Avtalen løper fortløpende i årene fremover inntil en av partene eventuelt sier den opp.

Løpende vedlikehold/ plan;

- Det var planlagt å innhente anbud for asfaltering for grop tvers over vei ved hjørne 24C og 26A, og hjørne ved søppelboden ved nedkjørsel 24A. Før utføring av asfaltering ble kommunen kontaktet med spørsmål om de har planer om asfaltering av Rødovrevei slik at dette kan samkjøres med sameiet. Kommunen har ingen planer pr.d.d. om asfaltering av Rødovrevei. Det er planlagt befaring vår/ sommer 2025 på området om det er flere plasser det bør asfalteres. Planlagt asfaltering vår/ sommer 2025.-
- Det planlegges en tilstandsvurdering på vindskier i sameiet våren 2025.
- Skifte ut råtten dør på uteboden.
- Rette opp de 2 LED stolpene utelys ved uteområde. -
- Vurdere spyling av kummer

Utført vedlikehold;

- Begge søppelboder er malt der det var nødvendig, samt utebod med vindu.
- Det er kjøpt inn 2 nye gruskasser; en på hver side av søppelbodene.
- Det er skiftet ut råtne gelendre ved 26B og 28 D/30 B.
- Det er ordnet 4 nye kasser til søppelbodene; 2 kasser til restavfall og 2 kasser til papir på hver side.
- Kjøpt inn grunning og maling til vedlikehold av bygningsmassen

Annet;

- Det ble sådd blomstereng i bedet mot Rødovrevei.
- Det er gjennomført 1 dugnad på våren og 1 dugnad på høsten. Sameiet har egen liste over gressklipping som følges.
- Hjemmeside. Rødovre Boligsameie har egen facebook- side. Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for sameiet.

Godkjent av styret, den 06.03.2025.

INFORMASJON OM RØDOVRE BOLIGSAMEIE SAMEIE

Rødovre Boligsameie ble stiftet 21.03.1993 og har organisasjonsnummer 988310492.

Styret kan kontaktes på e-post rodovre.sameiet@gmail.com

Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følge av lov om eierseksjoner og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

Vedtekter/ husordensregler
Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for sameiet. Husordensregler er tilgjengelige både for styret i Styreportalen under dokumenter, og for seksjonseierne på Nabonett.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)
Sameiet er underlagt internkontrollforskriften av 6.12.96. Forskriften pålegger sameiet å planlegge, gjennomføre og dokumentere alle nødvendige tiltak i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet å gjøre i sameiet.

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

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

Ansatte og arbeidsmiljøet
Sameiet har 2 mannlige og 2 kvinnelige ansatte. Styrets leder er kvinne og styremedlemmene er 1 kvinne og 1 mann. Varamedlem er mann. Styret oppfatter at arbeidsmiljøet er godt. Det har ikke inntruffet uhell i løpet av året. Det er tegnet yrkesskadeforsikring og de(n) ansatte er innmeldt i obligatorisk tjenestepensjonsordning.

Vaktmestertjeneste
Sameiet har avtale med Johan Klever om snømåking.

Parkering
Sameiet har 20 parkeringsplasser; 1 parkeringsplass hver som er inkludert i den enkelte seksjon. Sameiet har lagt opp til lading av el bil for hver seksjon. Den enkelte seksjonseier som bruker el ladere, har avtale med Movel AS. Sameiet har noen ekstra parkeringsplasser som fordeles av styret i sameiet etter venteliste.

Utleie
Styret ber om å bli informert om leietakere i seksjonene, slik at det finnes en oversikt over hvem som bebor bygningen. Eier må sørge for at styre og forretningsfører har oppdatert kontaktinformasjon på både eier og beboer.

Brannsikringsutstyr
Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brann-slokningsutstyr, enten pulverapparat eller brannslange. I alle seksjoner i sameiet er det både pulverapparat, brannslange og brannteppe. Den enkelte seksjonseier har eget ansvar for å skifte batteri på røykvarslere. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting.

Kabel-TV/ bredbånd
Tjenesten(e) leveres av TELIA. Chat med Telia hverdager mellom kl. 08 – 22, lørdag 09 – 19.Telefon til kundeservice; 924 05 050.
Chat med Otelia, Telias chattende robot, døgnet rundt.
Se https://www.telia.no/kundeservce/kontakt-oss/ for mer informasjon.

Kabel-tv-dekoder skal stå igjen i boligen ved flytting.

Energimerking
Energiattest er obligatorisk for alle boliger som skal selges eller leies ut. Attesten kan utarbeides av eier på www.energimerking.no

FORSIKRINGER

Bygninger
Sameiets eiendommer, bygninger m.m. er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA, polise nr 84939998.

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

«Heldekning for boligsammenslutning» dekker følgeskade av utett våtrom, men selve våtrommet er eiers vedlikeholdsansvar.

Egenandel er for tiden kr. 10.000,-. Forsikringen dekker ikke innbo og løsøre. Den enkelte andelseier bør selv tegne en innboforsikring.

For å melde skade til Gjensidige benyttes link til skadeportal i Gjensidige på www.bori.no Ved akutt skade kan Gjensidiges vakttelefon 91503100 benyttes.

Skadedyr
»Heldekning for boligsammenslutning» omfatter også forsikring mot skadedyr.

Forsikringen dekker skade voldt av ulike insekter. For utfyllende informasjon, se forsikringsvilkårene.

Forsikringen dekker også bekjempelse av mus og rotter i bygningen etter påvist aktivitet. Styret blir kontaktet dersom det har oppstått skader på bygningen.

For Gjensidigekunder; Skadedyrsdekning ivaretas av Norsk Hussopp Forsikring, som også foretar skadeoppgjør. Skadedyr meldes på epost; skade@hussoppen.no eller telefon: 22 28 31 50

Planlagt vedlikehold 2025
- Innkjøp av ny dør på utebod
- Asfaltering nedkjørsel 24 ved søppelbod, samt grop over vei 24 C/ 26 A ned til parkering. Det vil bli foretatt en befaring av uteområdet for å se om det er flere steder det er nødvendig med asfaltering.
- Rette opp 2 stolper LED utelamper på uteområdet
- Vurdere behov for spyling av kummer
- Invitere Norsk Brannvern til forebyggende gratis kurs.
- Skrape/ beise sandkasse. Fylle opp sand i sandkasse.
- Tilstandsvurdering på vindskier på bygningene

Vedlikeholdshistorikk

Type vedlikehold	Årstall
Skiftet ut 2 råtne gelendere 26B og 28D/ 30B	2024
Grunnet/ malt flassing ved de 2 søppelbodene	2024
Grunnet/ malt flassing på utebod. Malt vindu	2024
Kjøpt inn 2 nye gruskasser, Hyttetorget Lørenskog	2024
Skiftet ut til 4 nye søppelbeholdere i søppelbodene på hver side	2024
Satt inn dør 26 A mot Gamleveien	2024
Installert 4 nye LED utelamper; Viking LED AS	2024
Sådd blomstereng i beddet langs Rødovrevei	2024
Opplegg av 20 stk el lader	2023
Hekk langs Rødovrevei og Nordbyhagaveien klipt ned	2023
Beiset utemøbler	2023
Byttet 2 rader utvendig panel ved 30D pga råteskade	2023
Rens av takrenner og nedløp. Pipebeslag og luftehatter sjekket. Utført av Tak & Beslag Blikkenslagerverksted	2023
Markering av parkeringsplasser	2023
La duk og bark i beddet langs Rødovrevei	2021
Klippet ned tujahekk mot Gamleveien. Utført av Aa Trefelling AS ved Kjetil Nyhus (leder)	2020
Montert musebånd rundt alle 5 bygninger	2020
Rest utskifting av råteskader utvendig panel	2019
Grunning og beising utvendig alle 5 bygninger grått	20182019
Beising av gjerder mot Gamleveien	2018
Innkjøp av ny gressklipper	2018
Fjernet alle vindussprosser på bygningene	2018
Utskifting av råteskader utvendig panel	2017/ 18
Ny lekeplass/ huskestativ	2017
Høytrykksspyling av kummer	2017
Skiftet pipebeslag	2017
Innkjøp av brannslukningsapparat og tepper til alle seksjoner	2017
Kloakkrensing og kumrensing ute langs Gamlevei	2016
Ventilasjon og rensing av kanaler 30.06 og 01.07.2016	2016

Inngang asfaltering	2016
Markering av parkeringsplasser	2015
Montering av diffusjonssperre loft 30B og D	2015
Beising av post- og søppelboder.	2015
Bytte av sand i sandkasse	2015
Bytte av panel, dragere etc inkl. Beis 2 strøk	2014
Rens av takrenner	2014
Montert bord i luftespalte langs Gamleveien for å hindre snø inn	2011
Skifte av 5 pipehatter med undertetting 28D, 30 og 32	2010
Ny redskapsbod og rep. utekraner	2010
Montering av diffusjonssperre loft 24B og 24D	2010
Nye postkassestativ	2009
Nye støy- og legjerder	2008/09

Vedlikehold utføres i henhold til Sameiets vedlikeholdsplan.

Årsoppgjør 2024

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Resultatregnskap 2024

Rødovre Boligsameie
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	885 680	763 640	879 679	925 999
Sum driftsinntekter		**885 680**	**763 640**	**879 679**	**925 999**
Kostnader					
Lønnskostnad	2	57 050	57 050	57 050	58 000
Konsulenttjenester	3	65 177	60 133	69 178	69 999
Rep og vedlikehold	4	41 291	470 364	97 200	106 000
Forsikringer		89 405	76 656	84 999	99 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		352 095	303 054	350 000	390 999
Energi og fyring	5	4 599	5 394	10 000	5 000
Kabel-TV og telefoni		100 829	95 631	109 000	100 899
Driftskostnader	6	23 750	21 875	30 000	25 000
Leiekostnader		16 618	0	0	20 000
Andre driftskostnader	7	11 167	39 565	48 199	26 199
Driftskostnader kjøretøy/maskiner		0	2 243	3 000	3 999
Sum driftskostnader		**761 980**	**1 131 965**	**858 626**	**905 095**
Driftsresultat før finansposter		**123 700**	**-368 325**	**21 053**	**20 904**
Finansielle poster					
Finansinntekt		11 157	6 559	0	0
Finanskostnad		15 444	9 333	15 600	15 003
Sum finansposter		**-4 287**	**-2 775**	**-15 600**	**-15 003**
Årsresultat		**119 413**	**-371 099**	**5 453**	**5 901**
Overført til annen egenkapital	8	119 413	-371 099	0	0
Sum disponering		**119 413**	**-371 099**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2024

Rødovre Boligsameie
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		209 413	190 116
Kundefordringer		0	3 326
Sum fordringer		209 413	193 442
Bankinnskudd, kasse o.l.		471 275	358 710
Sum omløpsmidler		**680 688**	**552 152**
SUM EIENDELER		**680 688**	**552 152**

Balanse 31.12.2024

Rødovre Boligsameie
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	379 405	259 992
Sum egenkapital		**379 405**	**259 992**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	192 125	196 609
Sum langsiktig gjeld		192 125	196 609
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		104 754	89 324
Annen kortsiktig gjeld	10	4 404	6 226
Sum kortsiktig gjeld		109 158	95 550
Sum gjeld		**301 283**	**292 160**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**680 688**	**552 152**

Rødovre Boligsameie

Grethe Trongaard	Jorunn Kleppan	Magnus Strendo
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 30 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

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

Note 1 Felleskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600	Generelle Felleskostnader	733 440	667 200	733 530	771 673
3603	Stipulerte renter	15 600	0	15 600	15 003
3604	Stipulerte avdrag	4 800	0	4 749	4 824
3606	Kabel TV/bredbånd	101 040	83 040	109 000	100 899
3608	Parkeringsplasser	30 800	13 400	16 800	33 600
Sum felleskostnader		**885 680**	**763 640**	**879 679**	**925 999**

Note 2 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og	50 000	50 000	50 000	50 000
Arbeidsgiveravgift	7 050	7 050	7 050	8 000
Sum lønnskostnader	**57 050**	**57 050**	**57 050**	**58 000**

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2023/2024. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Sameiet har ingen ansatte.

Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 3 Konsulenttjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	4 438	4 375	4 438	5 000
Forretningsførerhonorar	60 739	55 618	60 740	63 999
Andre forvaltningstjenester	0	140	4 000	1 000
Sum konsulenttjenester	**65 177**	**60 133**	**69 178**	**69 999**

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	33 128	56 188	60 000	40 000
Vedlikehold VVS	0	0	5 000	2 500
Vedlikehold elektro	0	0	5 000	2 500
Vedlikehold utvendig anlegg	8 163	576	11 200	38 000
Vedlikehold brannsikring	0	0	5 000	10 000
Dugnadskostnader	0	0	1 000	1 000
Egenandel forsikringsskader	0	0	10 000	12 000
Større vedlikehold/påkostninger	0	413 600	0	0
Sum vedlikeholdskostnader	**41 291**	**470 364**	**97 200**	**106 000**

Note 5 Energi og fyring

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Elektrisitet (strøm)	0	4 181	10 000	5 000
Strøm til elbil ladeanlegg	4 599	1 214	0	0
Sum energi og fyring	**4 599**	**5 394**	**10 000**	**5 000**

Note 6 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Snøbrøyting/strøing/feiing	23 750	21 875	30 000	25 000
Sum driftskostnader	**23 750**	**21 875**	**30 000**	**25 000**

Note 7 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftskostnader ladeanlegg	0	9 339	9 999	5 000
Søppeltømming/container	0	19 805	22 000	0
Verktøy og redskaper	1 590	1 275	5 000	7 000
Nøkler, låser og skilt	0	0	1 000	1 000
Annet driftsmateriale	0	0	0	999
Kontorrekvisita	0	0	1 000	1 000
Generalforsamling/årsmøte	8 376	7 954	7 000	9 000
Velferdskostnader	0	0	1 000	1 000
Øredifferanser	0	-8	0	0
Bank og kortgebyrer	1 200	1 200	1 200	1 200
Sum andre driftskostnader	**11 167**	**39 565**	**48 199**	**26 199**

Note 8 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	259 992	631 091
Tilført til/fra EK fra årets resultat	119 413	-371 099
Sum opptjent egenkapital 31.12	379 405	259 992
Annen egenkapital 31.12	379 405	259 992
Sum egenkapital 31.12	**379 405**	**259 992**

Note 9 Gjeldsbrevlån

BOLIGBANKEN ASA		
Renter 31.12.24: 6,50%, løpetid 20 år		
Opprinnelig 2023	200 000	
Nedbetalt tidligere	-196 609	
Nedbetalt i år	4 485	
Lånesaldo 31.12		192 125
Beregnet innfrielsesdato: 09.06.2043		
Sum langsiktig gjeld		**192 125**

Note 10 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Forskudd fra kunder	3 876	5 784
Påløpt rente	40	41
Andre påløpte kostnader	488	401
Sum annen kortsiktig gjeld	**4 404**	**6 226**

Annen kortsiktig gjeld er forskuddsbetalte felleskostnader og strøm for el bil lading i desember.

Note 11 Arbeidskapital

	2024	2023
A. Arbeidskapital 01.01	**456 601**	**631 091**
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	119 413	-371 099
Opptak langsiktige lån	0	200 000
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-4 485	-3 391
B. Årets endring i arbeidskapital	114 928	-174 490
C. Arbeidskapital 31.12	**571 530**	**456 601**
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	680 688	552 152
- Kortsiktig gjeld	109 158	95 550
= Arbeidskapital 31.12	**571 530**	**456 601**

89 2024 Årsregnskap.pdf

Navn	Dato
Kleppan, Jorunn	2025-02-14

Identifikasjon

bankID Kleppan, Jorunn

Navn	Dato
Strendo, Magnus	2025-02-19

Identifikasjon

bankID Strendo, Magnus

Navn	Dato
Trongaard, Grethe	2025-02-17

Identifikasjon

bankID Trongaard, Grethe

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

SLM
STATSAUTORISERTE REVISORER

Til årsmøtet i Rødovre Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Rødovre Boligsameie som viser et overskudd på NOK 119 413. Årsregnskapet 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 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 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.

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

Lillestrøm, 22. februar 2025
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

visena.com

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD

buypass

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

22.02.2025 14:58:02

Signaturmetode

Norwegian Buypass

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

Rødovre Boligsameie

HUSORDENREGLER

Oppdatert 2013

- Gjesteparkering skal kun brukes av gjester på besøk.
  De er kun for av- og påstigning for beboere.
- Beboere skal vaske trapper og plattinger.
- Kun gassgrill er tillatt å bruke på terrassen/verandaen.
- Bruk bodene til personlige eiendeler, ikke benytt fellesområdene.
  Disse skal være ryddige av hensyn til naboene.
- Parabol hengt opp på bygningskroppen er ikke tillatt.
- Søppel skal ikke settes utenfor søppelkasser. Kartonger skal brettes sammen før de legges i kassene ment for papiravfall.
- Alle fasade-endringer må det søkes styret om.
- Terrassedør på langrekke skal være som eksisterende (26-30).
- Markiser skal følge husets farger med hvit som hovedfarge.
- Balkonger på kjøkkensiden i langrekka skal være som eksisterende (26-30).
  Utvidelse av balkonger i 2. etg. må tas opp på sameiermøte.
- Det må ikke foretas bygningsmessige endringer som går utover bærende konstruksjoner verken utvendig eller innvendig.
- Trampoliner er ikke tillatt (vedtatt 2013).
- Varmepumper er ikke tillatt (vedtatt 2013).

Lørenskog 23.04.2013

V E D T E K T E R

for

Rødovre Boligsameie

Nærværende vedtekter erstatter fullt og helt vedtekter fastsatt på konstituerende sameiermøte den 27. januar 1994 med endringer 14. mars 1995, 27. mars 2000 og 13. mars 2002. Nærværende vedtekter ble fastsatt på ordinært sameiermøte 12. mars 2015.

KAP. 1 NAVN og FORMÅL

§ 1-1 Navn
Sameiets navn er Rødovre Boligsameie. Sameiet består av 20 boligseksjoner av eiendommen gnr 111, bnr 67 i Lørenskog kommune i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 21. oktober 1993.

I tillegg har hver seksjon eksklusiv bruksrett til biloppstillingsplass etter egen oversikt utarbeidet av sameiet. Bruksretten er tidsbegrenset.

§ 1-2 Formål
Formålet med sameiet er å:

1. Ivareta driften av sameiet.
2. Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal.
3. Ivareta alle andre saker av felles interesse.

I tilfelle tvil om en sak er av felles interesse, avgjøres spørsmålet med alminnelig flertall på sameiermøtet.

KAP. 2 RÅDERETT

§ 2-1 Fysisk råderett
Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er ment til eller vanlig brukt til.

Bruksenheten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner. Fellesarealene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk som er avtalt eller forutsatt.

§ 2-2 Rettslig råderett
Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, se dog § 2-4.

§ 2-3 Godkjennelse av sameiere og leietakere
Erverver av seksjon, samt leietaker av seksjon må meldes til styret for godkjenning.

Godkjenning kan bare nektes i det enkelte tilfelle når det foreligger saklig grunn til det.

§ 2-4 Sameiets panterett i den enkelte seksjon
Sameiet har for krav mot sameieren, som følger av sameieforholdet, panterett i hver seksjon med et beløp som tilsvarer folketrygdens grunnbeløp, jfr. eierseksjonslovens § 25.

KAP. 3 SAMEIERMØTET

§ 3-1 Ordinært sameiermøte - mandat og innkalling
Sameiermøtet er sameiets øverste organ.

Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker til behandling på sameiermøtet.

Styret innkaller skriftlig til ordinært sameiermøte med et varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning med revidert regnskap.

For at forslag som krever to tredjedels flertall eller mer skal kunne behandles på sameiermøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i innkallingen.

§ 3-2 Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere, som til sammen har en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Dersom det er nødvendig kan det ekstraordinære sameiermøtet innkalles med en frist på 3 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som skal behandles. Hovedinnholdet i forslagene må være beskrevet for at disse skal kunne behandles.

§ 3-3 Stemmerett - fullmakt

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. (NB sjekk dette hvis næringsseksjoner og samleseksjon bolig) Sameierne har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde på førstkommende sameiermøte med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

§ 3-4 Oppgaver og arbeidsform

På det ordinære sameiermøte skal disse saker behandles:

1. årsberetning fra styret
2. godkjenning av årsregnskapet
3. budsjett
4. godtgjørelse til styret og revisor
5. valg
6. andre saker som er nevnt i innkallingen

Det ekstraordinære sameiermøtet skal kun behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet.

Sameiermøtet ledes av styrets leder med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være sameier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før avslutningen av møtet og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameiere valgt på sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 3-5 Stemmeregler - ugildhet

Med mindre annet bestemmes i lov om eierseksjoner eller nedenfor, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,

d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
f) samtykke til reseksjonering som nevnt i § 12 annet ledd annet punktum i lov om eierseksjoner,
g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,
h) endring av vedtektene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter krever tilslutning fra alle sameierne.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om eget eller nærståendes ansvar.

KAP. 4 STYRET m.v.

§ 4-1 Styret - sammensetning
Sameiet skal ha et styre. Styret velges av sameierne. Styret skal bestå av 3 medlemmer med inntil 2 varamedlemmer. Ett av medlemmene skal være leder. Styrets leder velges særskilt. Styret velger innen sin midte nestleder.

Styremedlemmer samt varamedlemmer tjenestegjør i to år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper. Styremedlemmene kan gjenvelges.

§ 4-2 Styrets virksomhet
Styremøtet ledes av styrets leder, eller i dennes fravær av styrets nestleder.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers stå for forvaltningen av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av sameiermøtet.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Det hører inn under styrets oppgave å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres godtgjørelse og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

I felles anliggender representerer styret sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Den skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 4-3 Stemmeregler - ugildhet
Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noen spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 4-4 Revisor
Sameiet skal ha revisor. Revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil en annen revisor blir valgt. Når sameiet har 21 eller flere seksjoner skal det ha statsautorisert eller registrert revisor.

KAP. 5 ANDRE BESTEMMELSER

§ 5-1 Fellesutgifter
Utgifter ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles på sameierne med en 20-del på hver seksjon.

Den enkelte sameier skal innbetale et a kontobeløp etter vedtak av styret eller sameiermøtet som innbetales forskuddsvis hver måned til dekning av felleskostnadene. Det kan fastsettes at det også skal innbetales til et vedlikeholdsfond.

Unnlatelse av å betale de utlignede andeler av sameiets forpliktelser etter påkrav anses som vesentlig mislighold og kan gi sameiet rett til å kreve seksjonen solgt, jfr eierseksjons-lovens § 26.

§ 5-2 Innvendig vedlikehold
Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Innvendige bygningsmessige endringer og installasjoner skal forelegges styret.

Ved manglende indre vedlikehold fra den enkelte sameiers side kan styret etter varsel foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper for vedkommendes regning.

For tilbygg, påbygg samt utvidelse av plattinger og oppsett av veranda o.l. oppsatt etter godkjenning fra styret og/eller årsmøtet – vil fremtidig vedlikeholdsansvar påhvile eier av seksjonen der dette er gjort. Ved videresalg følger vedlikeholdsansvaret seksjonen til ny eier.

§ 5-3 Vedlikehold av fellesarealer
Vedlikehold av fellesarealer er sameiets ansvar.

§ 5-4 Vedlikeholdsfond
Sameiermøtet kan fatte vedtak om opprettelse av et fond til dekning av påregnelige fremtidige vedlikeholdsutgifter. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves sammen med det månedlige a kontobeløp for dekning av sameiets utgifter.

§ 5-5 Husordensregler
Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette husordensregler. Selv om det fastsettes forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

§ 5-6 Pålegg om salg
Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26.

§ 5-7 Fravikelse
Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven. jfr. eierseksjonslovens § 27.

§ 5-8 Eierseksjonsloven
Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 kommer til anvendelse så fremt intet annet er fastsatt i ovennevnte vedtekter.

---oooOOOooo---

Rødovre Boligsameie

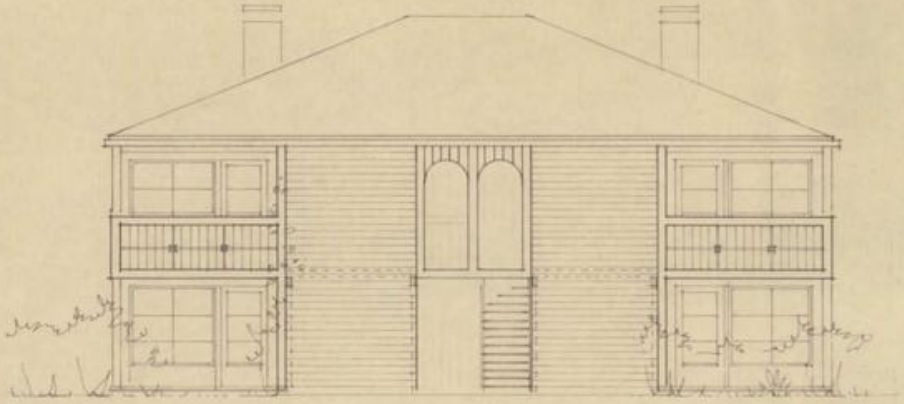
HUSORDENREGLER

Oppdatert 2013

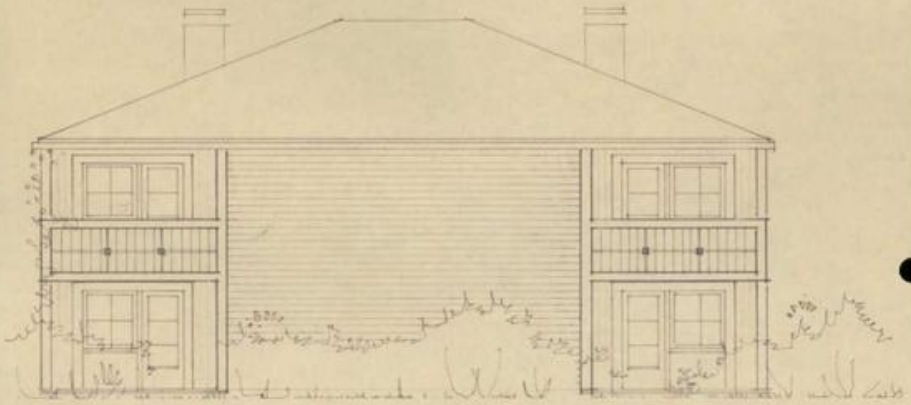
- Gjesteparkering skal kun brukes av gjester på besøk.
  De er kun for av- og påstigning for beboere.
- Beboere skal vaske trapper og plattinger.
- Kun gassgrill er tillatt å bruke på terrassen/verandaen.
- Bruk bodene til personlige eiendeler, ikke benytt fellesområdene.
  Disse skal være ryddige av hensyn til naboene.
- Parabol hengt opp på bygningskroppen er ikke tillatt.
- Søppel skal ikke settes utenfor søppelkasser. Kartonger skal brettes sammen før de legges i kassene ment for papiravfall.
- Alle fasade-endringer må det søkes styret om.
- Terrassedør på langrekke skal være som eksisterende (26-30).
- Markiser skal følge husets farger med hvit som hovedfarge.
- Balkonger på kjøkkensiden i langrekka skal være som eksisterende (26-30).
  Utvidelse av balkonger i 2. etg. må tas opp på sameiermøte.
- Det må ikke foretas bygningsmessige endringer som går utover bærende konstruksjoner verken utvendig eller innvendig.
- Trampoliner er ikke tillatt (vedtatt 2013).
- Varmepumper er ikke tillatt (vedtatt 2013).

Lørenskog 23.04.2013

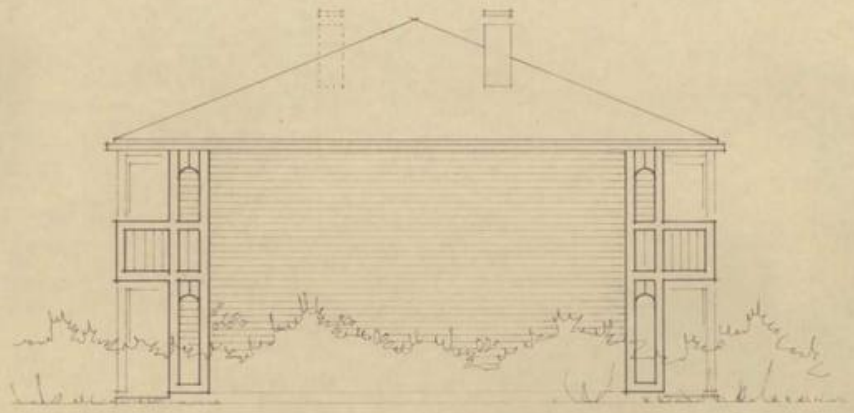
1052 22 JUNI 1992



SYDVEST



NORDØST



SYDØST/NORDVEST

GNR. BNR.
ARKIV-
EKSEMPLAR

GODKJENT
BYGNINGSSJEFEN
I LØRENSKOG
23/17 1993

A	3.3.92	PANELKLEDN, TAKVINKEL.			

FASADER HUS E 1:100

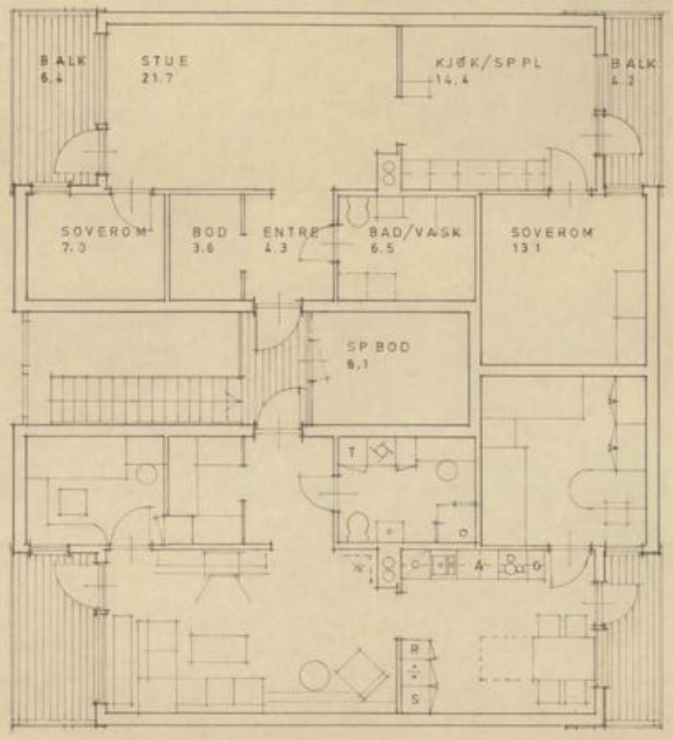
BOLIGER RØDOVREVN 24-30
GNR 111 BNR 67-70 LØRENSKOG

tegn	12.7.90	322
korr	3.3.92	A

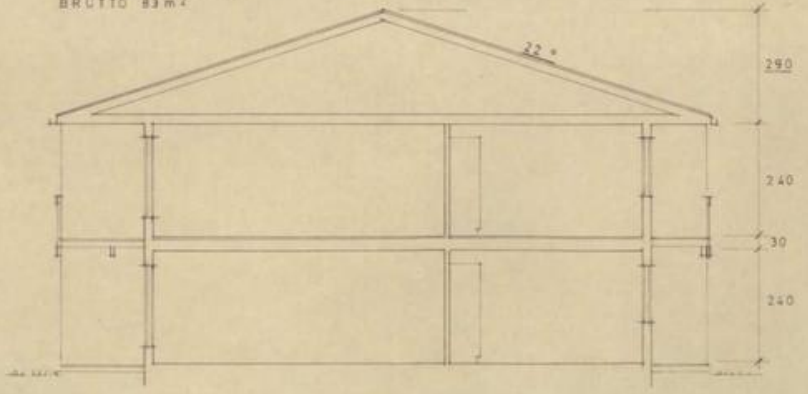
ESVALL ARKITEKTKONTOR BREGNEVN 3 1470 LØRENSKOG TLF 02-970828

E

2. ETG

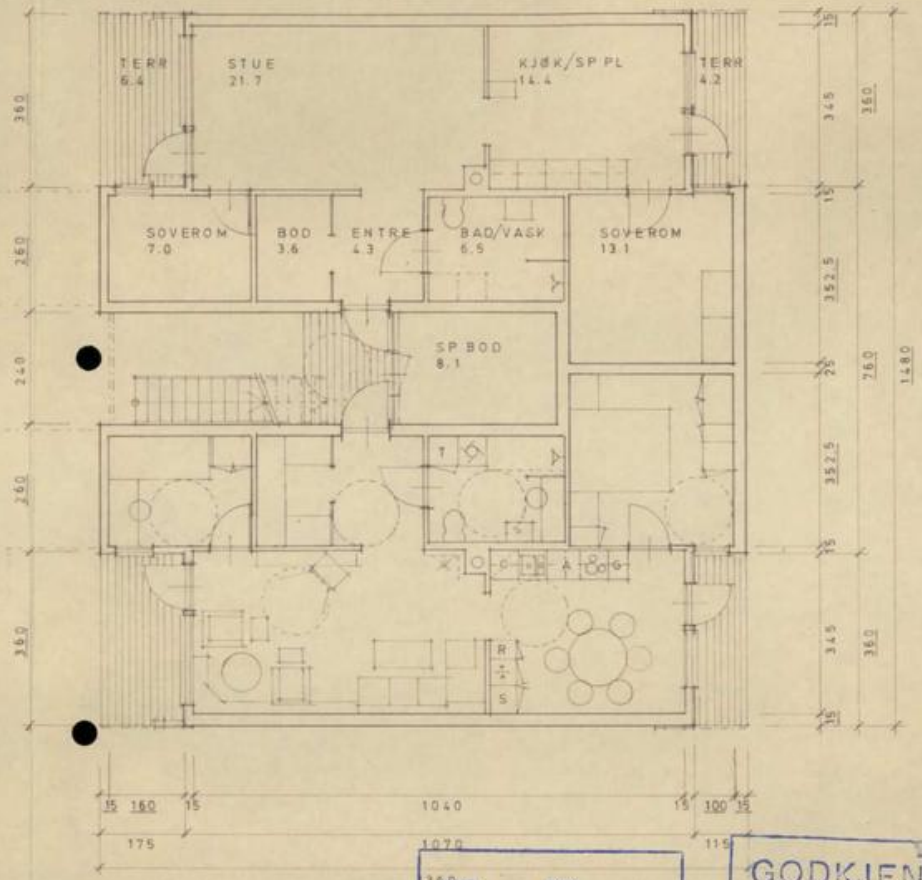


3 ROMS LEIL
BRA/BA 72 m² + SP BOD
BRUTTO 83 m²



E

1. ETG



GNR. BNR.
ARKIV-
EKSEMPLAR

GODKJENT
BYGNINGSSJEFEN
I LØRENSKOG
23 / 7 1993

A	3.3.92	INNREDN, KORR MÅL, TAKVINKEL

PLANER OG SNITT HUS E — 1:100

BOLIGER RØDOVREVN 24-30
GNR 111 BNR 67-70 LØRENSKOG

tegn 12.7.90
korr 3.3.92

321
A

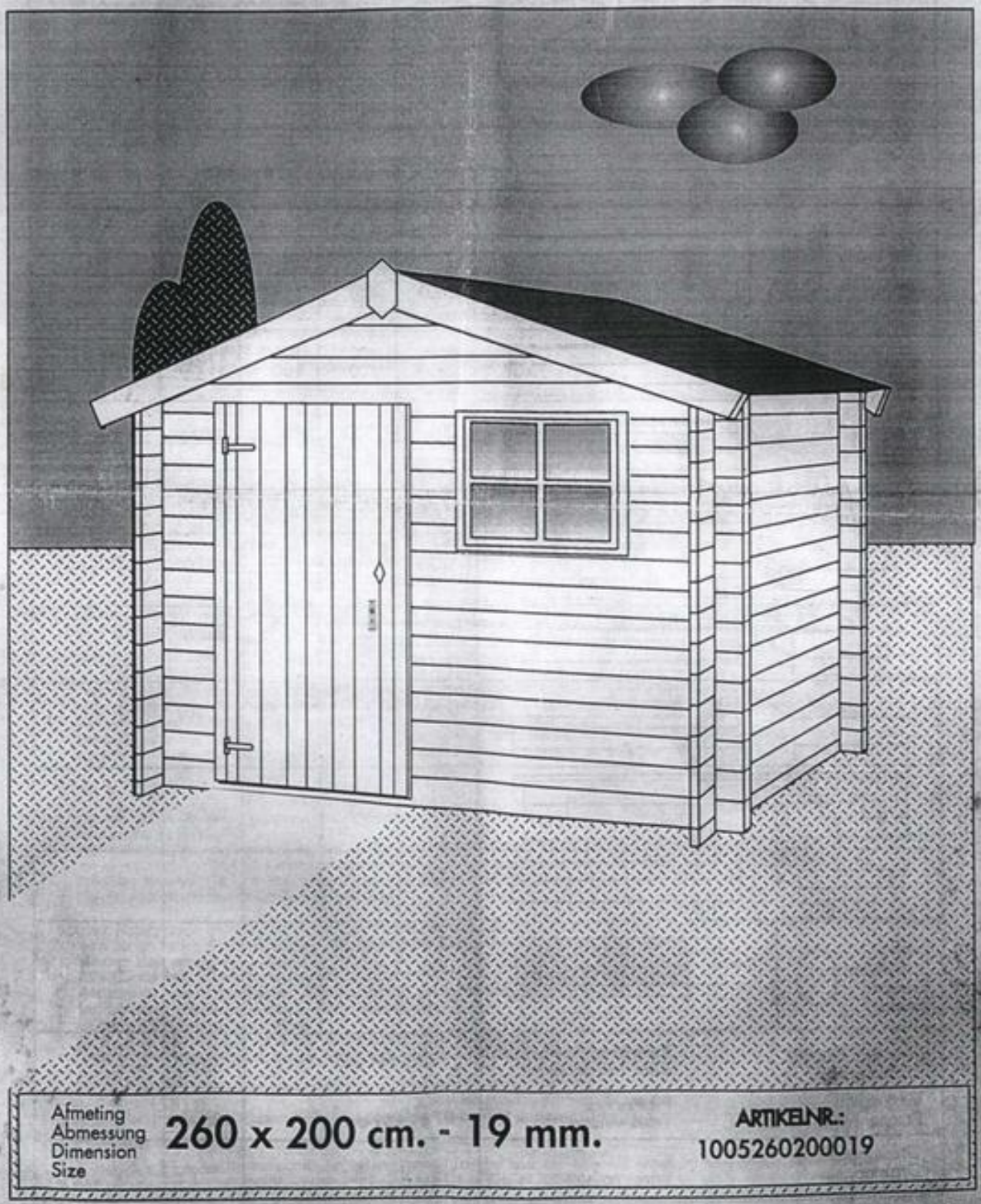
ESVALL ARKITEKTKONTOR BREGNEVN 3 1470 LØRENSKOG TLF 02-970828

BLOKHUT
GERÄTEHAUSER
CABANE
BLOCKHOUSE

Nr. 020

3242

2 SEPT. 1994



Afmeting
Abmessung
Dimension
Size

260 x 200 cm. - 19 mm.

ARTIKELNR.:
1005260200019

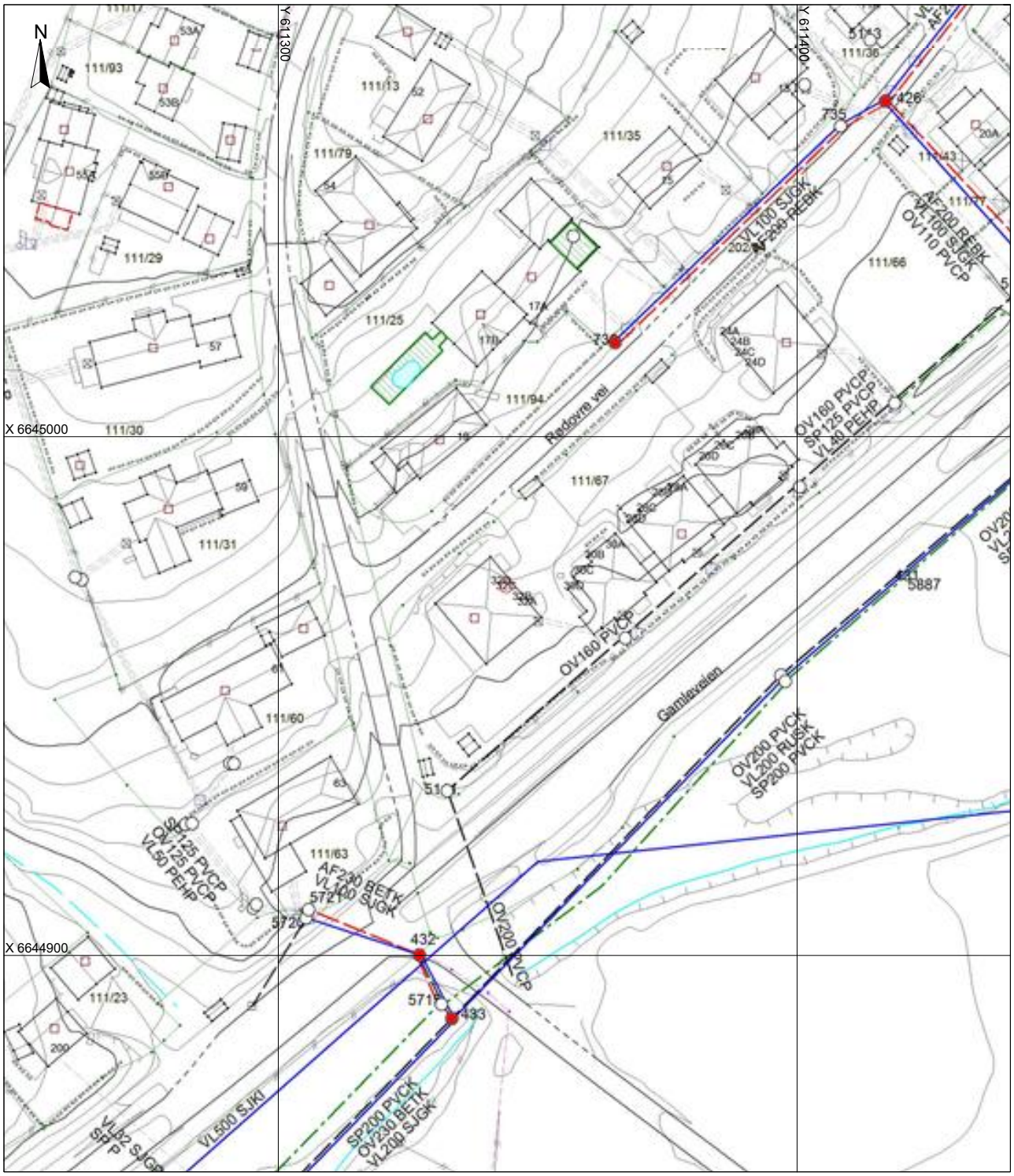
Lørenskog kommune
TEKNISK

LEDNINGSKART Målestokk:**1:1000**

Eiendom: Gnr.: **111** Bnr.: **67** Adresse: **Rødovre vei 32C**

Vannledning — Spillvannsledning — Overvannsledning — Avløp felles — Spillvannskanal — RAII

Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Spesielt gjelder dette vist beliggenhet av private stikkledninger.



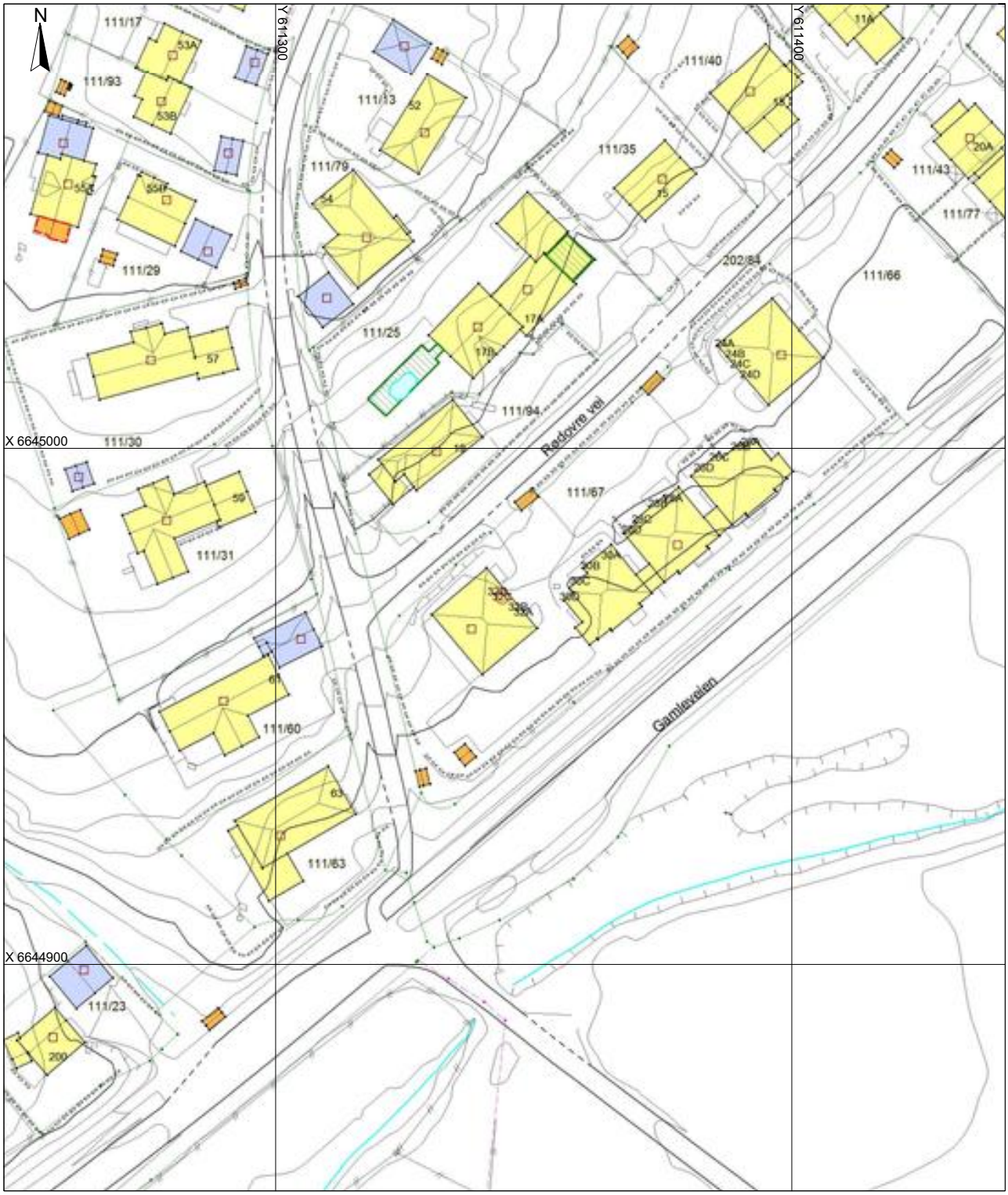
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartdatabaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjonen er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.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

Lørenskog kommune
TEKNISK

GRUNNKART Målestokk:**1:1000**

Eiendom: Gnr.: **111** Bnr.: **67** Adresse: **Rødovre vei 32C**

Godkjent nybygg Godkjent tilbygg



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartdatabaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjonen 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.

Lørenskog kommune
TEKNISK

UTSNITT AV REGULERINGSPLAN Målestokk:**1:1000**

Eiendom: Gnr.: **111** Bnr.: **67** Adresse: **Rødovre vei 32C**



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartdatabaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjonen 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.

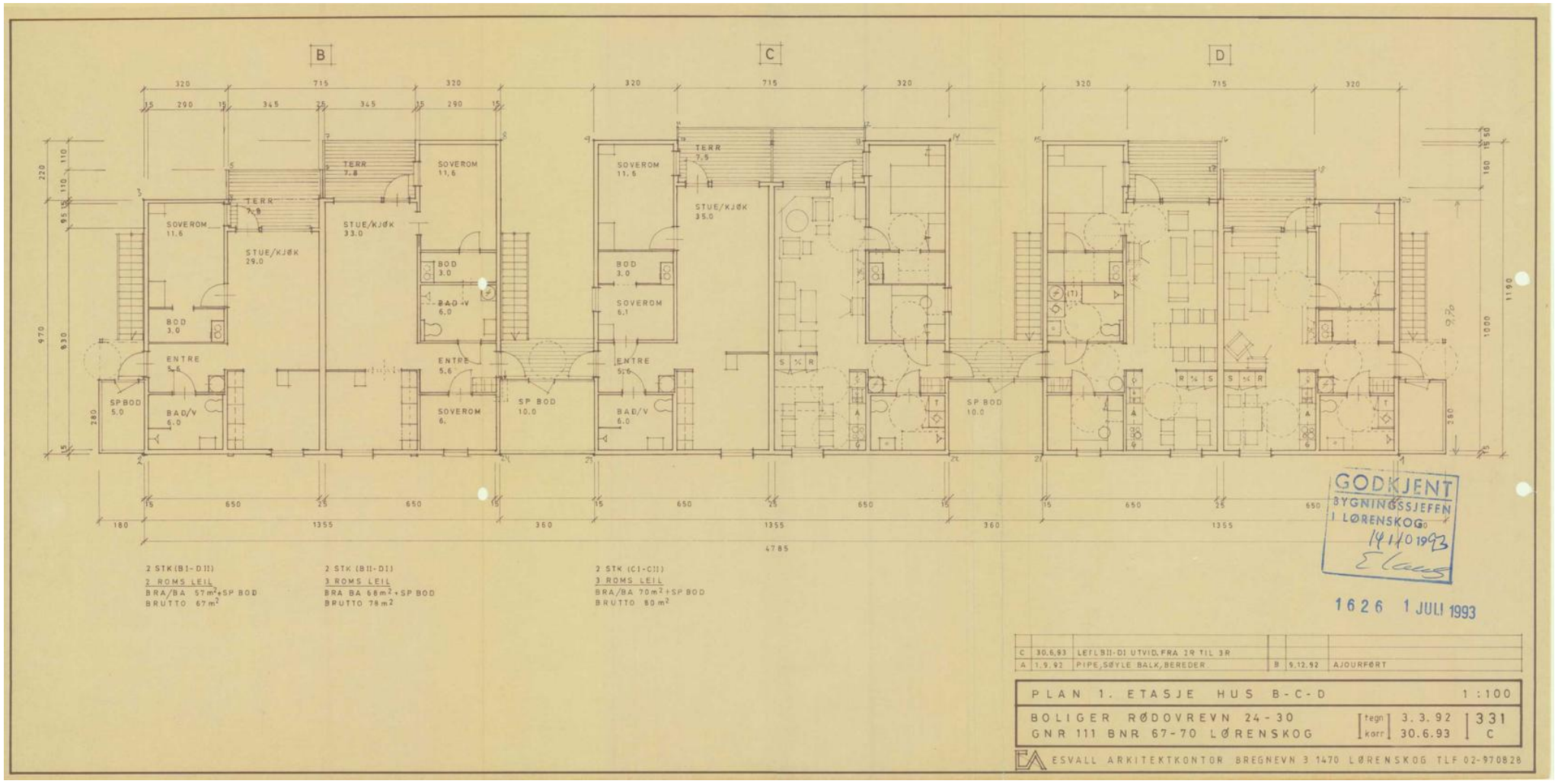
Lørenskog kommune
TEKNISK

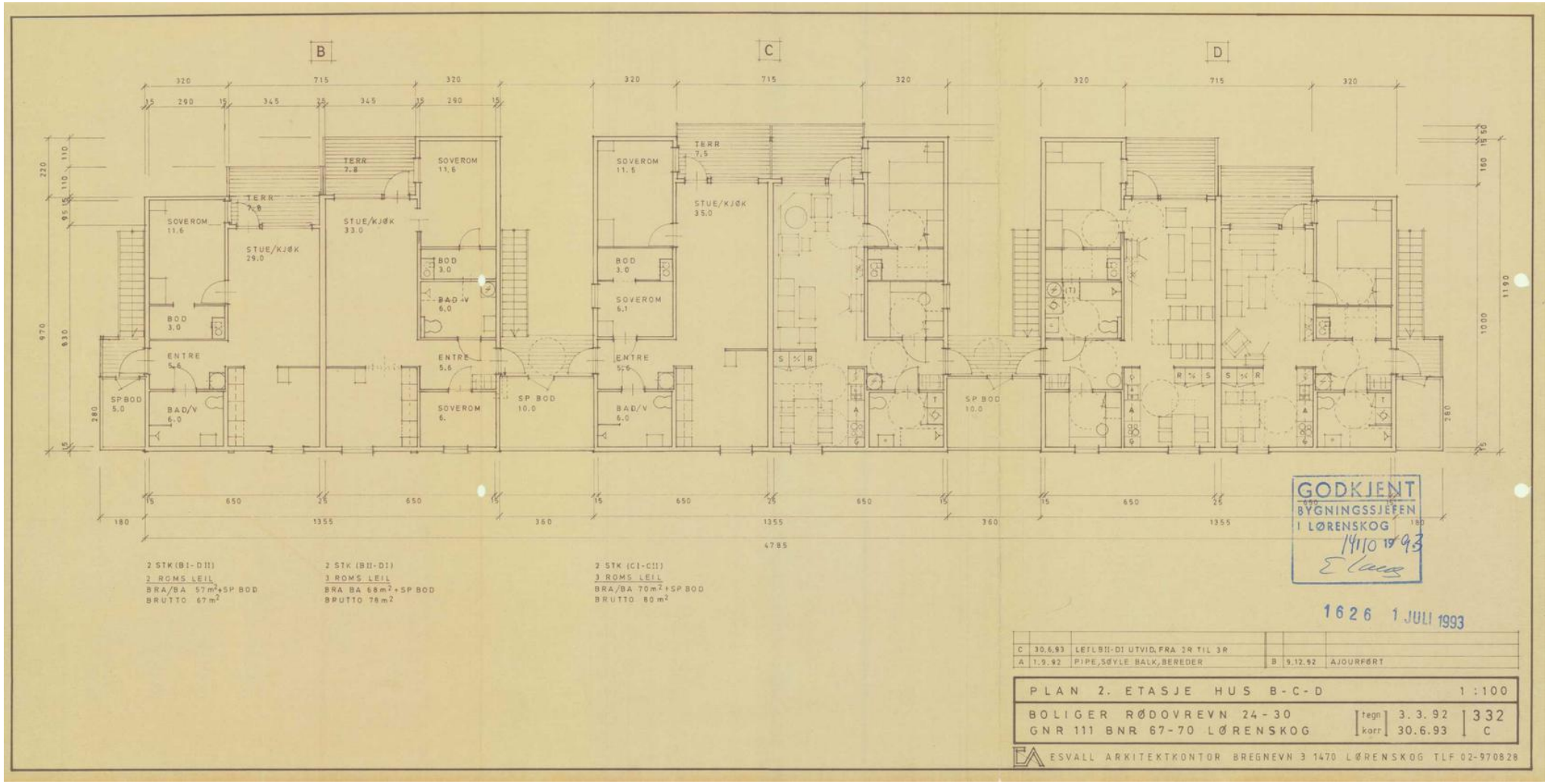
UTSNITT AV BEBYGGELSESPLAN Målestokk:**1:1000**

Eiendom: Gnr.: **111** Bnr.: **67** Adresse: **Rødovre vei 32C**



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartdatabaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjonen 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.


B
C
D
SOVEROM 11.6
STUE/KJØK 29.0
TERR 7.8
BOD 3.0
ENTRE 5.6
SP BOD 5.0
BAD/V 6.0
STUE/KJØK 33.0
SOVEROM 6.
SP BOD 10.0
SOVEROM 11.6
TERR 7.5
STUE/KJØK 35.0
BOD 3.0
SOVEROM 6.1
BAD/V 6.0
SP BOD 10.0
4785
2 STK (B1-D11)
2 ROMS LEIL
BRA/BA 57m²+SP BOD
BRUTTO 67m²
2 STK (B11-D1)
3 ROMS LEIL
BRA BA 68m²+SP BOD
BRUTTO 78m²
2 STK (C1-C11)
3 ROMS LEIL
BRA/BA 70m²+SP BOD
BRUTTO 80m²
GODKJENT
BYGNINGSSJEFEN
I LØRENSKOG
14/10 1993
1626 1 JULI 1993
C 30.6.93 LEILIGHET B11-D1 UTVID. FRA 2R TIL 3R
A 1.9.92 PIPE, SØYLE BALK, BEREDER
B 9.12.92 AJOURFØRT
PLAN 1. ETASJE HUS B-C-D
1:100
BOLIGER RØDOVREVN 24-30
GNR 111 BNR 67-70 LØRENSKOG
tegn 3.3.92
korr 30.6.93
331
C
ESVALL ARKITEKTKONTOR BREGNEVN 3 1470 LØRENSKOG TLF 02-970828



GODKJENT
BYGNINGSSJEFEN
I LØRENSKOG
14/10 1993

1626 1 JULI 1993

C	30.6.93	LEILBII-DI UTVID. FRA 2R TIL 3R			
A	1.9.92	PIPE, SØYLE BALK, BEREDER	B	9.12.92	AJOURFØRT

PLAN 2. ETASJE HUS B-C-D 1:100

BOLIGER RØDOVREVN 24-30
GNR 111 BNR 67-70 LØRENSKOG

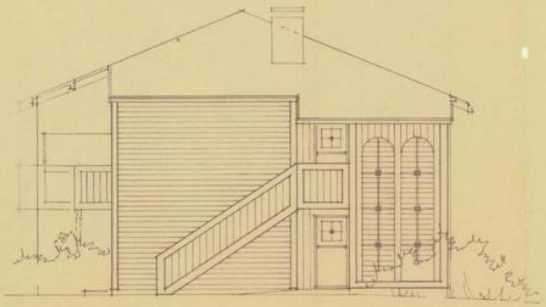
tegn 3.3.92
korr 30.6.93

332
C

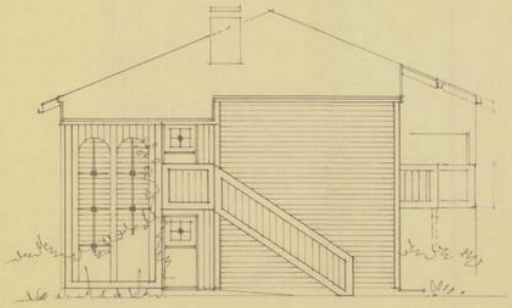
ESVALL ARKITEKTKONTOR BREGNEVN 3 1470 LØRENSKOG TLF 02-970828



NORDVEST



SYDVEST



NORDØST

GODKJENT
BYGNINGSSJEFEN
I LØRENSKOG
14/10 1993

1626 1 JULI 1993

A	9.12.92	AJOURFØRT	

FASADE NORDVEST/GAVL HUS B-C-D 1:100

BOLIGER RØDOVREVN 24-30
GNR 111 BNR 67-70 LØRENSKOG

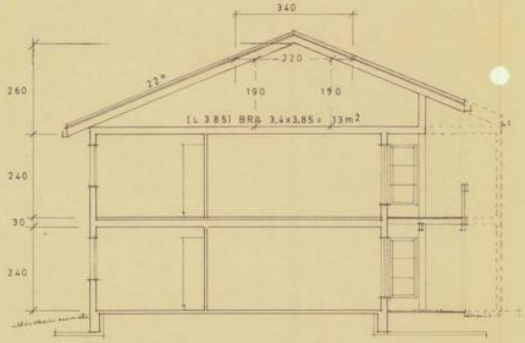
[tegn] 3.3.92
[korr] 30.6.93

334
B

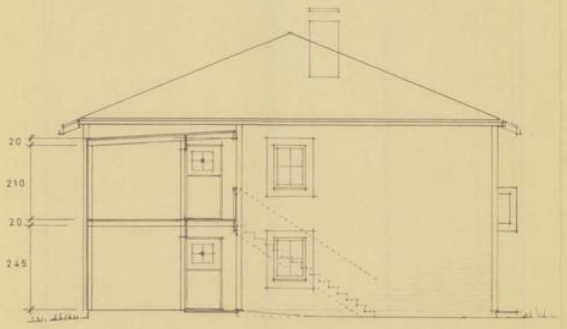
ESVALL ARKITEKTKONTOR BREGNEV 3 1470 LØRENSKOG TLF 02-970828



SYDØST



SNITT BOLIGHUS B-(C)-D



SNITT BOD/OPPRISS GAVL HUS C

GODKJENT
BYGNINGSSJEFEN
I LØRENSKOG
14/10 1993

1626 1 JULI 1993

A	9.12.92	MÅL HØYDE LOFT.	B	30.6.93	LEIL BII-DI UTVID. FRA 2R TIL 3R

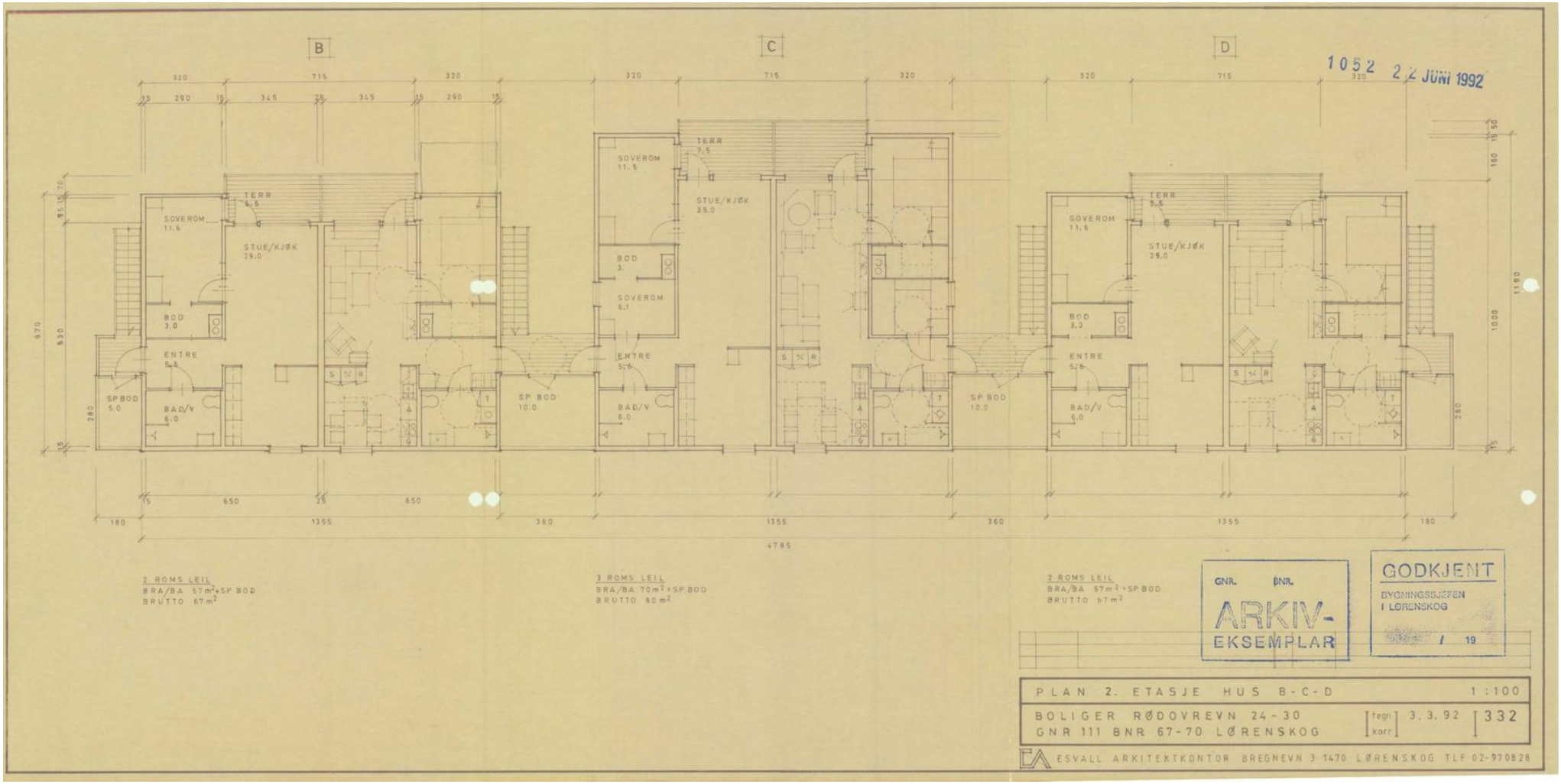
FASADE SYDØST/SNITT HUS B-C-D 1:100

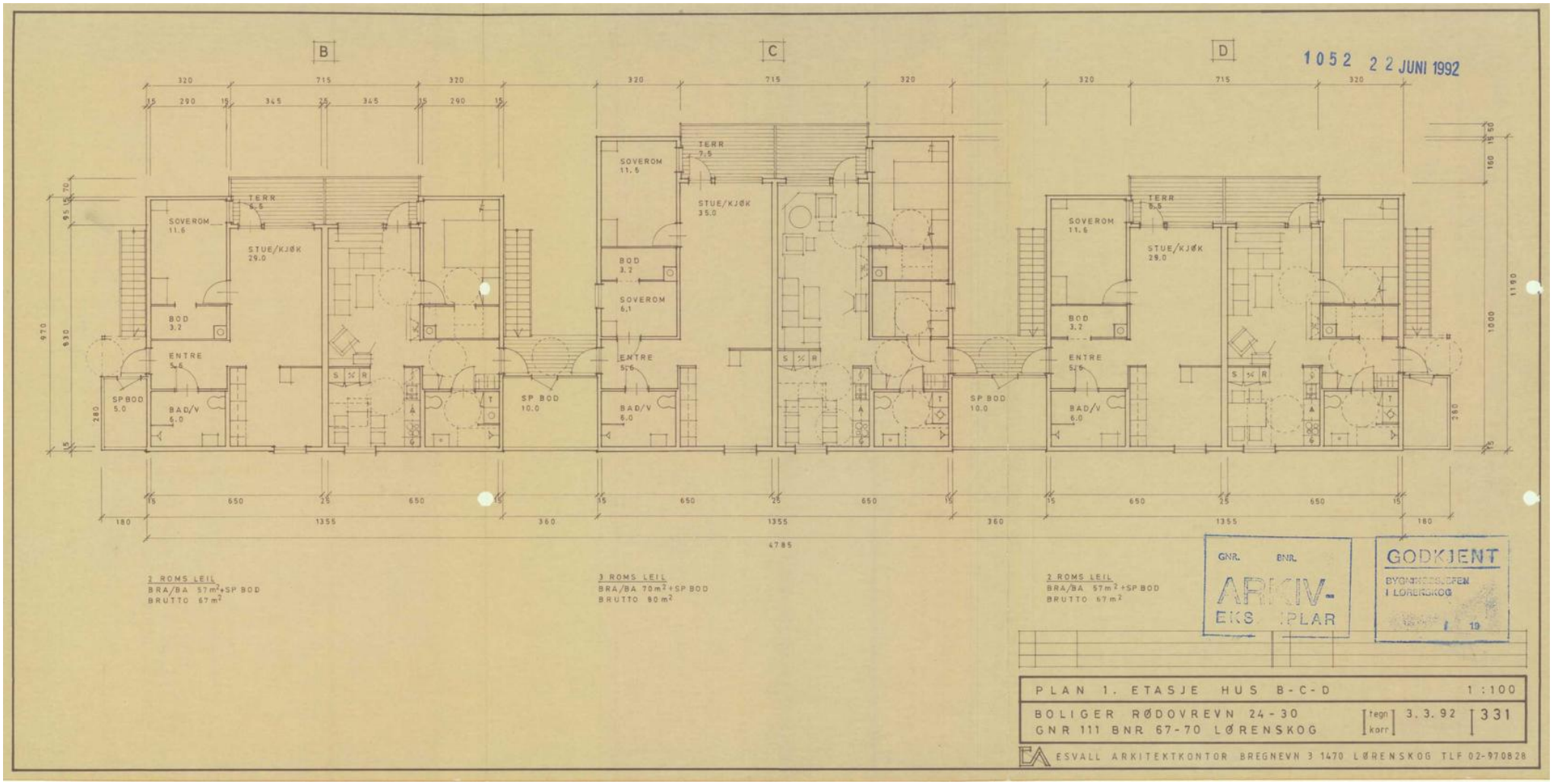
BOLIGER RØDOVREVN 24-30
GNR 111 BNR 67-70 LØRENSKOG

tegn 3.3.92
korr 30.6.93

333 B

ESVALL ARKITEKTKONTOR BREGNEV 3 1470 LØRENSKOG TLF 02-9708 28

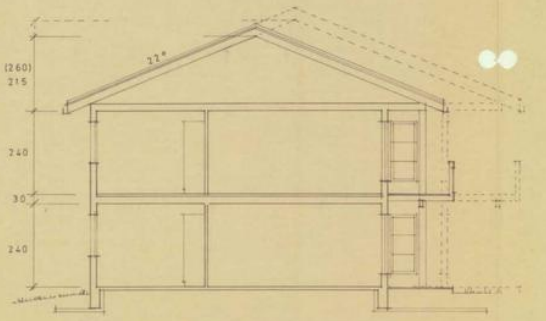

B
C
D
1052 22 JUNI 1992
SOVEROM 11.6
TERR 5.5
STUE/KJØK 29.0
BOD 3.0
ENTRE 5.5
SP BOD 5.0
BAD/V 6.0
SOVEROM 11.6
TERR 7.5
STUE/KJØK 35.0
BOD 3.
SOVEROM 6.1
ENTRE 5.6
SP BOD 10.0
BAD/V 6.0
SOVEROM 11.6
TERR 5.5
STUE/KJØK 29.0
BOD 3.3
ENTRE 5.6
SP BOD 10.0
BAD/V 6.0
320
715
345
290
650
1355
360
180
4785
2 ROMS LEIL
BRA/BA 57m²+SP BOD
BRUTTO 67m²
3 ROMS LEIL
BRA/BA 70m²+SP BOD
BRUTTO 80m²
2 ROMS LEIL
BRA/BA 57m²+SP BOD
BRUTTO 67m²
GNR. BNR.
ARKIV-
EKSEMPLAR
GODKJENT
BYGNINGSSJEFEN
I LØRENSKOG
/ 19
PLAN 2. ETASJE HUS B-C-D
1:100
BOLIGER RØDOVREVN 24-30
GNR 111 BNR 67-70 LØRENSKOG
tegn
korr
3.3.92
332
ESVALL ARKITEKTKONTOR BREGNEVN 3 1470 LØRENSKOG TLF 02-970828


B
C
D
1052 22 JUNI 1992
SOVEROM 11.6
TERR 6.5
STUE/KJØK 29.0
BOD 3.2
ENTRE 5.6
SP BOD 5.0
BAD/V 6.0
SP BOD 10.0
SOVEROM 11.5
TERR 7.5
STUE/KJØK 35.0
BOD 3.2
SOVEROM 6.1
ENTRE 5.6
BAD/V 6.0
SP BOD 10.0
SOVEROM 11.6
TERR 6.5
STUE/KJØK 29.0
BOD 3.2
ENTRE 5.6
BAD/V 6.0
4785
2 ROMS LEIL
BRA/BA 57 m²+SP BOD
BRUTTO 67 m²
3 ROMS LEIL
BRA/BA 70 m²+SP BOD
BRUTTO 80 m²
2 ROMS LEIL
BRA/BA 57 m²+SP BOD
BRUTTO 67 m²
GNR. BNR.
ARKIV-
EKS PLAR
GODKJENT
BYGNINGSLOVEN
I LØRENSKOG
PLAN 1. ETASJE HUS B-C-D
1:100
BOLIGER RØDOVREVN 24-30
GNR 111 BNR 67-70 LØRENSKOG
tegn
korr
3.3.92
331
ESVALL ARKITEKTKONTOR BREGNEVN 3 1470 LØRENSKOG TLF 02-970828

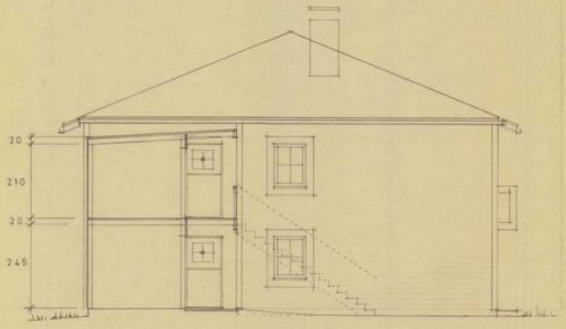
1052 22 JUNI 1992



SYDØST



SNITT BOLIGHUS B-(C)-D



SNITT BOD/OPPRISS GAVL HUS C

GNR. BNR.
ARKIV-
EKSEMPLAR

GODKJENT
BYGNINGSSJEFEN
I LØRENSKOG
/ 19

FASADE SYDØST/SNITT HUS B-C-D 1:100

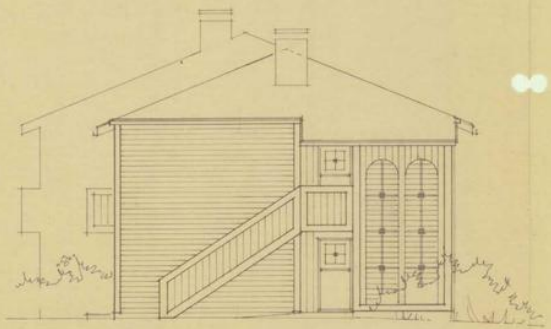
BOLIGER RØDOVREVN 24-30
GNR 111 BNR 67-70 LØRENSKOG

tegn 3.3.92 333
korr

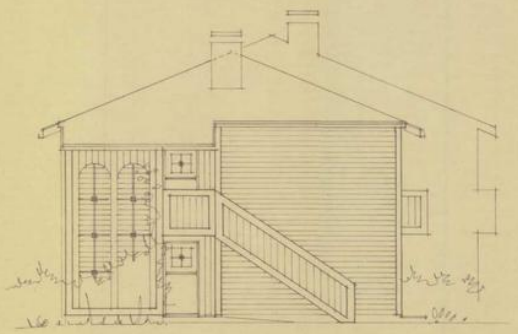
ESVALL ARKITEKTKONTOR BREGNEV 3 1470 LØRENSKOG TLF 02-970828



NORDVEST



SYDVEST



NORDØST

1052 22 JUNI 1992

GNR. BNR.
ARKIV-
EKSEMPLAR

GODKJENT
BYGNINGSSJEFEN
I LØRENSKOG
/ 19

FASADE NORDVEST/GAVL HUS B-C-D			1:100
BOLIGER RØDOVREVN 24-30 GNR 111 BNR 67-70 LØRENSKOG	tegn korr	3.3.92	334

ESVALL ARKITEKTKONTOR BREGNEV 3 1470 LØRENSKOG TLF 02-970828

LØRENSKOG KOMMUNE
UTBYGGINGSSERVICE

Finn Tore Nordseth

Trudvangveien 7
0363 OSLO

Deres ref.: Vår ref.: TR/93/3025/111/67 Date: 23.11.1993

RØDOVREVEI 24 A, B. C. D OG 32 A, B, C, D, GNR. 111, BNR. 67
TO FIRMANNNSBOLIGER

Det ble den 11.11.92 foretatt inspeksjon av to nyoppførte firemanns-boliger. Kfr. byggemelding innkommet den 11.3.1991.

Følgende arbeider gjenstår:

Utvendig:

1. Montere husnummerskilt innen 1 mnd. fra d.d.

Krav og pålegg fra brannvesenet, kommuneingeniøren og rørkontrollen må være utført innen frister utferdiget av de respektive myndigheter.

Midlertidig brukstillatelse meddeles herved.

Lørenskog kommune har tvungen renovasjon mot avgift. Avfallsbeholder fås kjøpt ved henvendelse til teknisk service, ekspedisjonen.

Eske for miljøfarlig avfall fås ved henvendelse til en av kommunens fire miljøstasjoner. Disse finnes på brannstasjonen og på bensin-stasjonene Hydro ved Triaden, Esso ved Solheimsenteret og Statoil ved Lørenskog stasjon.

Tore Rønsberg
saksbehandler

Kopi: Block Watne A/S, Hvamstubben 14, 2013 SKJETTEN
Brannvesenet
Avgiftskontoret
Renovasjonskontoret
Ligningssjefen
Teknisk sjef
Rørkontrollen

65m² pr. enhet

85 år
1908 - 1993

Lørenskog kommune, Rådhuset, 1470 Lørenskog
Telefon 67 92 95 00
Telefax Rådhuset 67 92 98 10
Telefax helse- og sosialadministrasjonen 67 92 98 20
Telefax kulturadministrasjonen 67 97 18 95

Returneres til:

Begjæring [1] om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

TINGLYST
21 OKT. 1993
NEDRE ROMERIKE
HERREDSRETT
DAGBOKNR: 13244

Opplysningene i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
230	Lørenskog	111	67	

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
1,7,1,0,1,9 [redacted]	Øivin K. Hammer	1/2
2,1,0,4,2,6 [redacted]	Jon Hammer	1/2

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	B	78	11	B	75	21			31			41			51		
2	B	89	12	B	84	22			32			42			52		
3	B	78	13	B	73	23			33			43			53		
4	B	89	14	B	82	24			34			44			54		
5	B	62	15	B	62	25			35			45			55		
6	B	71	16	B	71	26			36								
7	B	73	17	B	78	27			37								
8	B	82	18	B	89	28			38								
9	B	75	19	B	78	29			39								
10	B	84	20	B	89	30			40								

Sum tellere: 1562 = nevner:

Doknr: 13244 Tinglyst: 21.10.1993 Emb. 008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

4. Supplerende tekst [6]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Noter:

1) Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasjeseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Panterett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 11-91

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.
eller
[ ] seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse.
eller
[ ] seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.

b) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).

c) [X] hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
eller
[ ] ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)
[X] bruksenhetenes areal.
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

e) [7] [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
eller
[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
eller
[ ] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.

f) [8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).

g) [8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jfr. § 91 a).

h) [8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

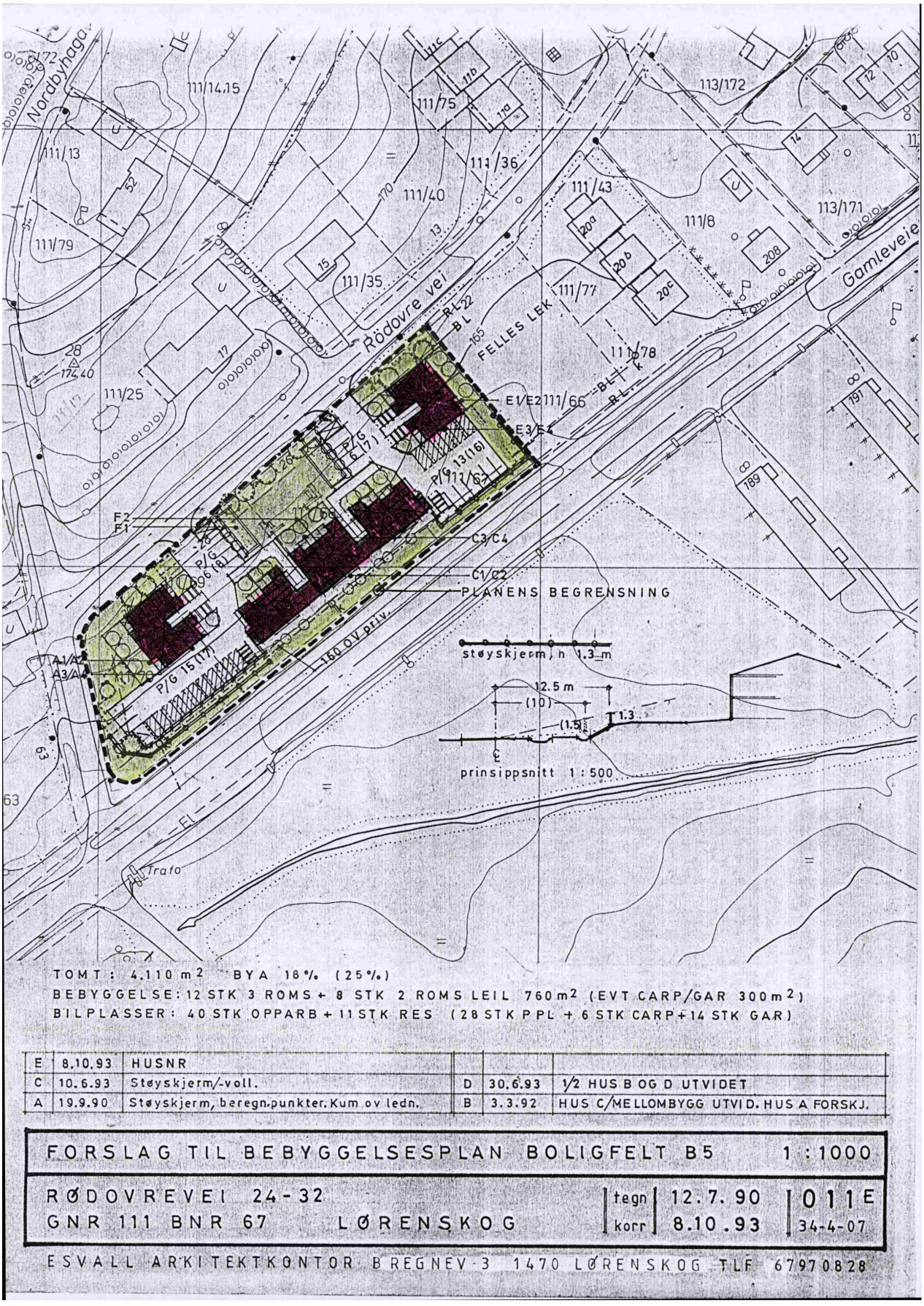
6. Tegninger m.v.

Vedlegg:
a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)
d) Byggetillatelsen (pkt. 5f)
e) Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)
f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)
Lørenskog 8.10.93	Finn K. Hammer, Jon Hammer

Noter:
7) Kopi av varslet sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.
8) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjon for kommunens tillatelse vedlegges.



E	8.10.93	HUSNR			
C	10.6.93	Støyskjerm/-voll.	D	30.6.93	1/2 HUS B OG D UTVIDET
A	19.9.90	Støyskjerm, beregn.punkter. Kum ov ledn.	B	3.3.92	HUS C/MELLOMBYGG UTVID. HUS A FORSKJ.

FORSLAG TIL BEBYGGELSESPLAN BOLIGFELT B5 1 : 1000

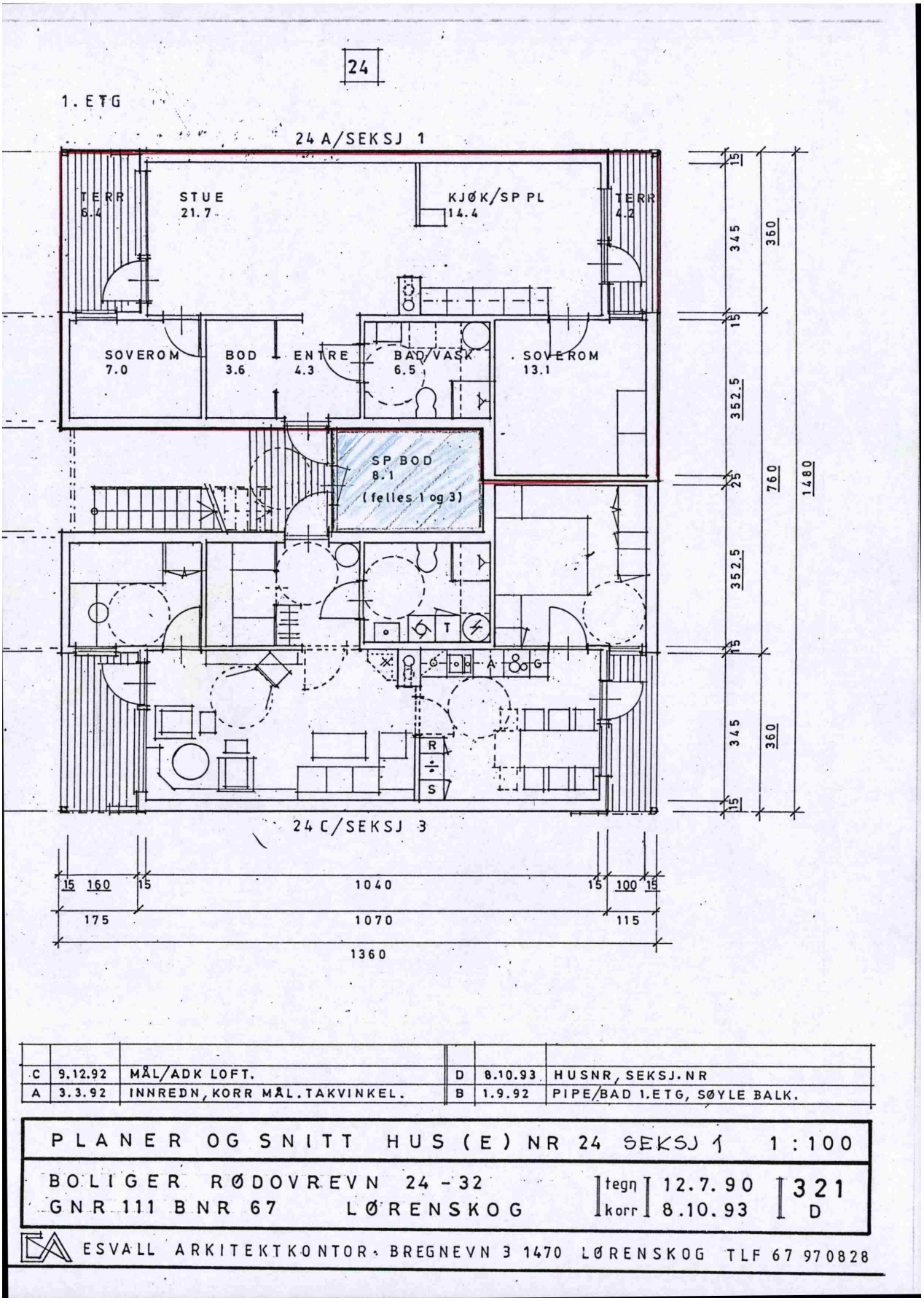
RØDOVREVEI 24 - 32
GNR 111 BNR 67 LØRENSKOG

tegn 12.7.90
korr 8.10.93

011E
34-4-07

ESVALL ARKITEKTKONTOR BREGNEV 3 1470 LØRENSKOG TLF 67970828





C	9.12.92	MÅL/ADK LOFT.	D	8.10.93	HUSNR, SEKSJ.NR
A	3.3.92	INNREDN, KORR MÅL. TAKVINKEL.	B	1.9.92	PIPE/BAD 1.ETG, SØYLE BALK.

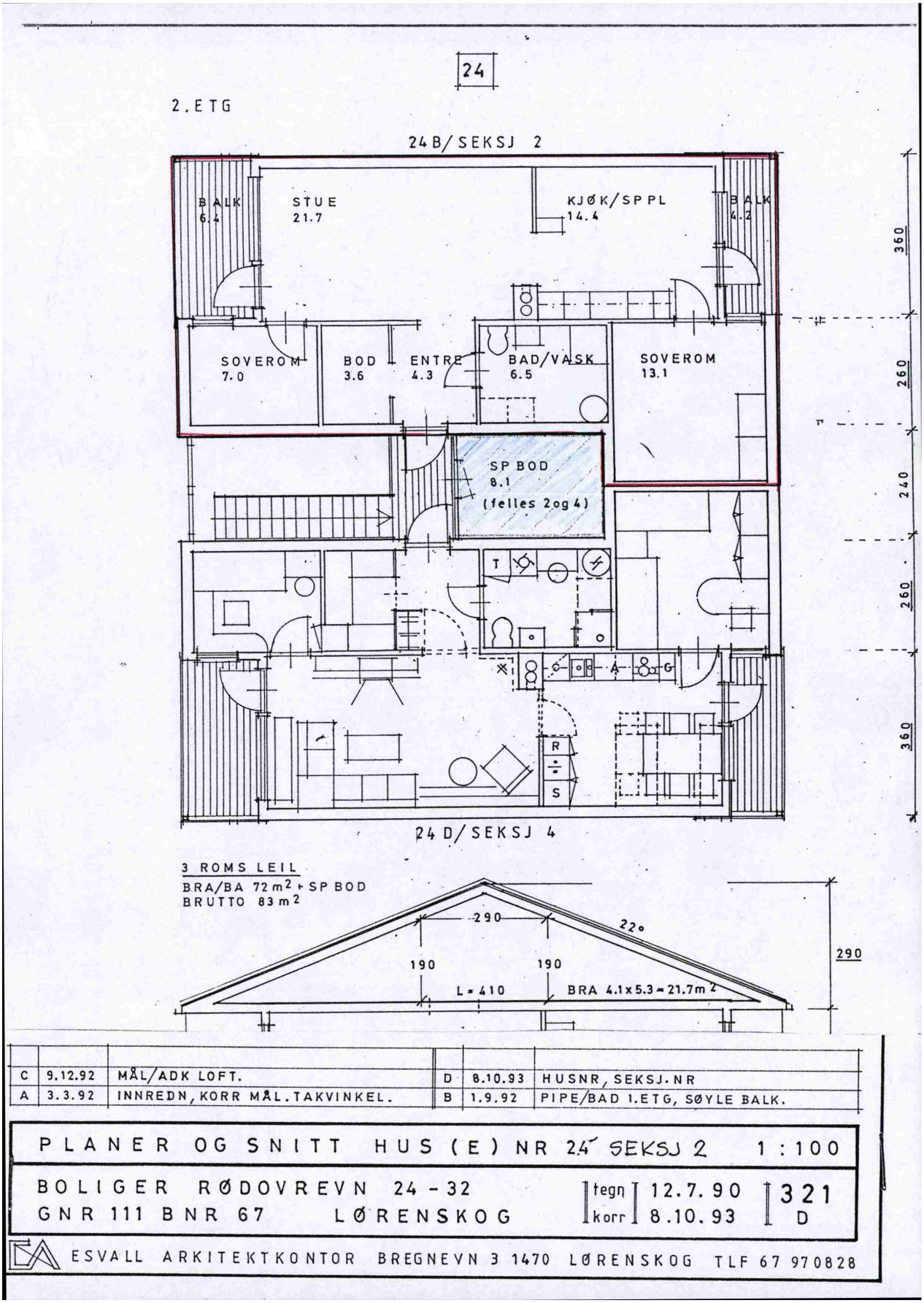
PLANER OG SNITT HUS (E) NR 24 SEKSJ 1 1:100

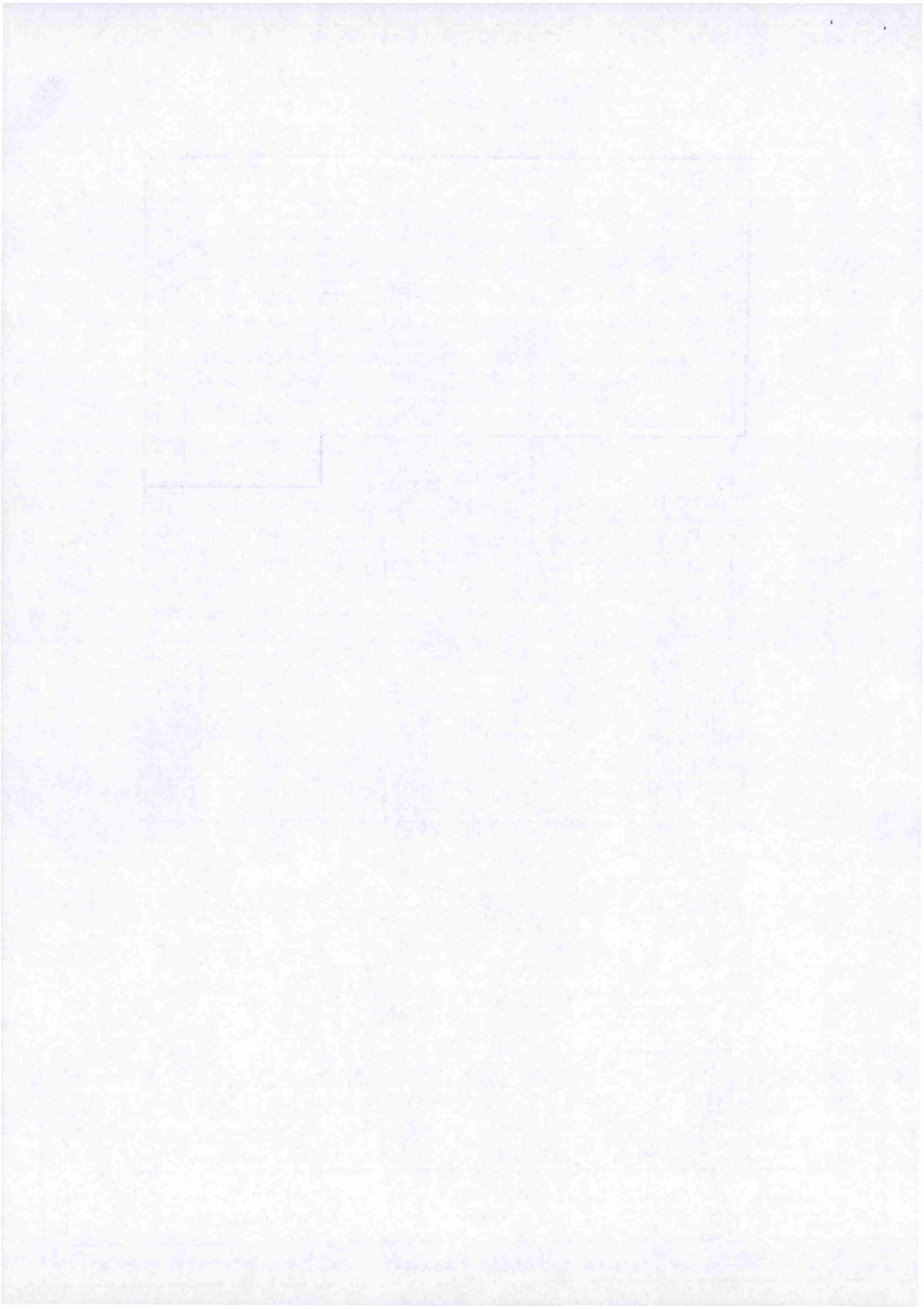
BOLIGER RØDOVREVN 24 - 32
GNR 111 BNR 67 LØRENSKOG

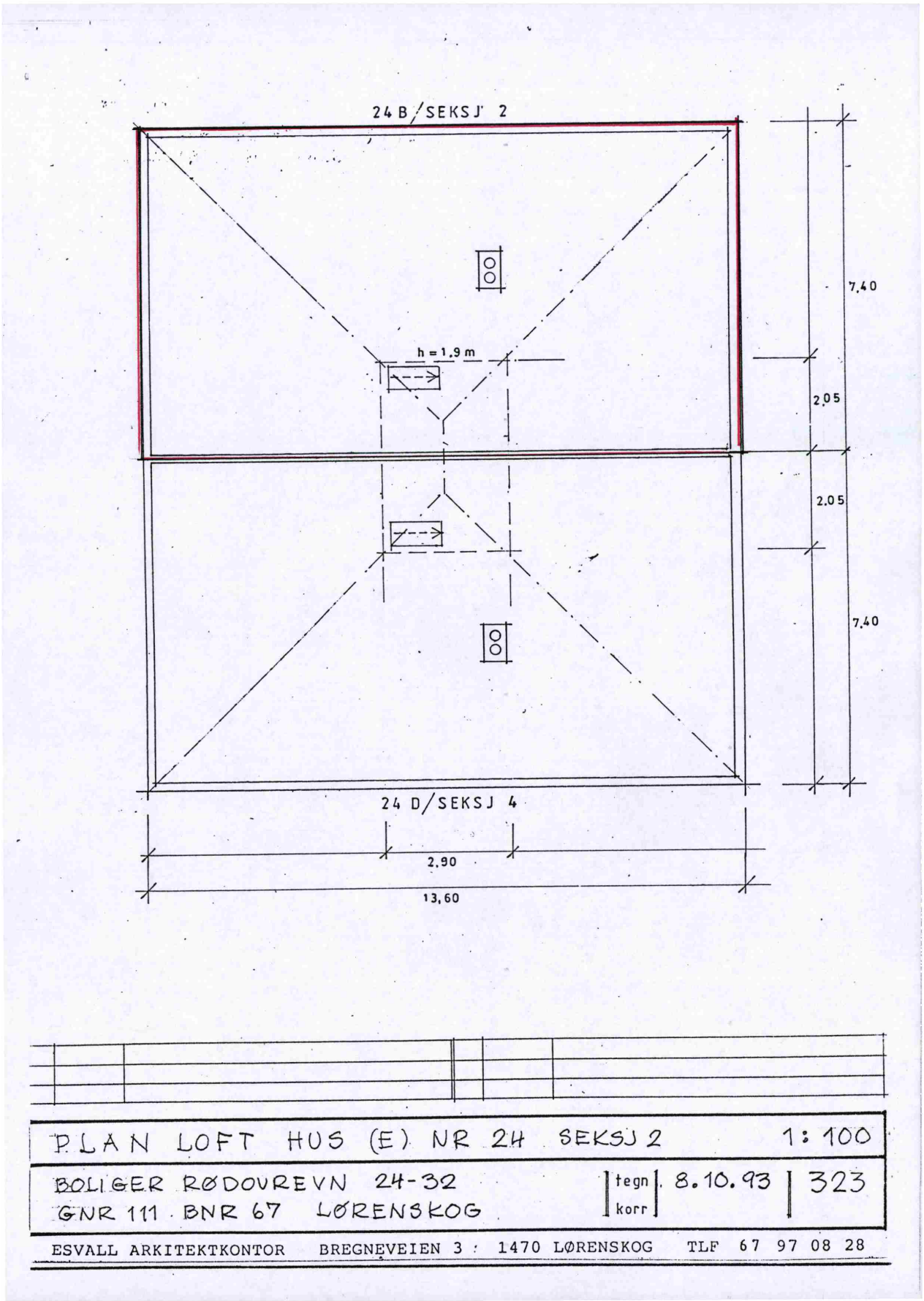
tegn 12.7.90
korr 8.10.93

321 D

ESVALL ARKITEKTKONTOR · BREGNEVN 3 1470 LØRENSKOG TLF 67 970828


24
2. ETG
24 B/ SEKSJ 2
BALK 6.4
STUE 21.7
KJØK/SP PL 14.4
BALK 4.2
SOVEROM 7.0
BOD 3.6
ENTRE 4.3
BAD/VASK 6.5
SOVEROM 13.1
SP BOD 8.1 (felles 2 og 4)
360
260
240
260
360
24 D/ SEKSJ 4
3 ROMS LEIL
BRA/BA 72 m2 + SP BOD
BRUTTO 83 m2
290
22°
190
190
L = 410
BRA 4.1 x 5.3 = 21.7 m2
290
C 9.12.92 MÅL/ADK LOFT.
A 3.3.92 INNREDN, KORR MÅL. TAKVINKEL.
D 8.10.93 HUSNR, SEKSJ. NR
B 1.9.92 PIPE/BAD 1.ETG, SØYLE BALK.
PLANER OG SNITT HUS (E) NR 24 SEKSJ 2 1:100
BOLIGER RØDOVREVN 24 - 32
GNR 111 BNR 67 LØRENSKOG
tegn 12.7.90
korr 8.10.93
321 D
ESVALL ARKITEKTKONTOR BREGNEVN 3 1470 LØRENSKOG TLF 67 970828



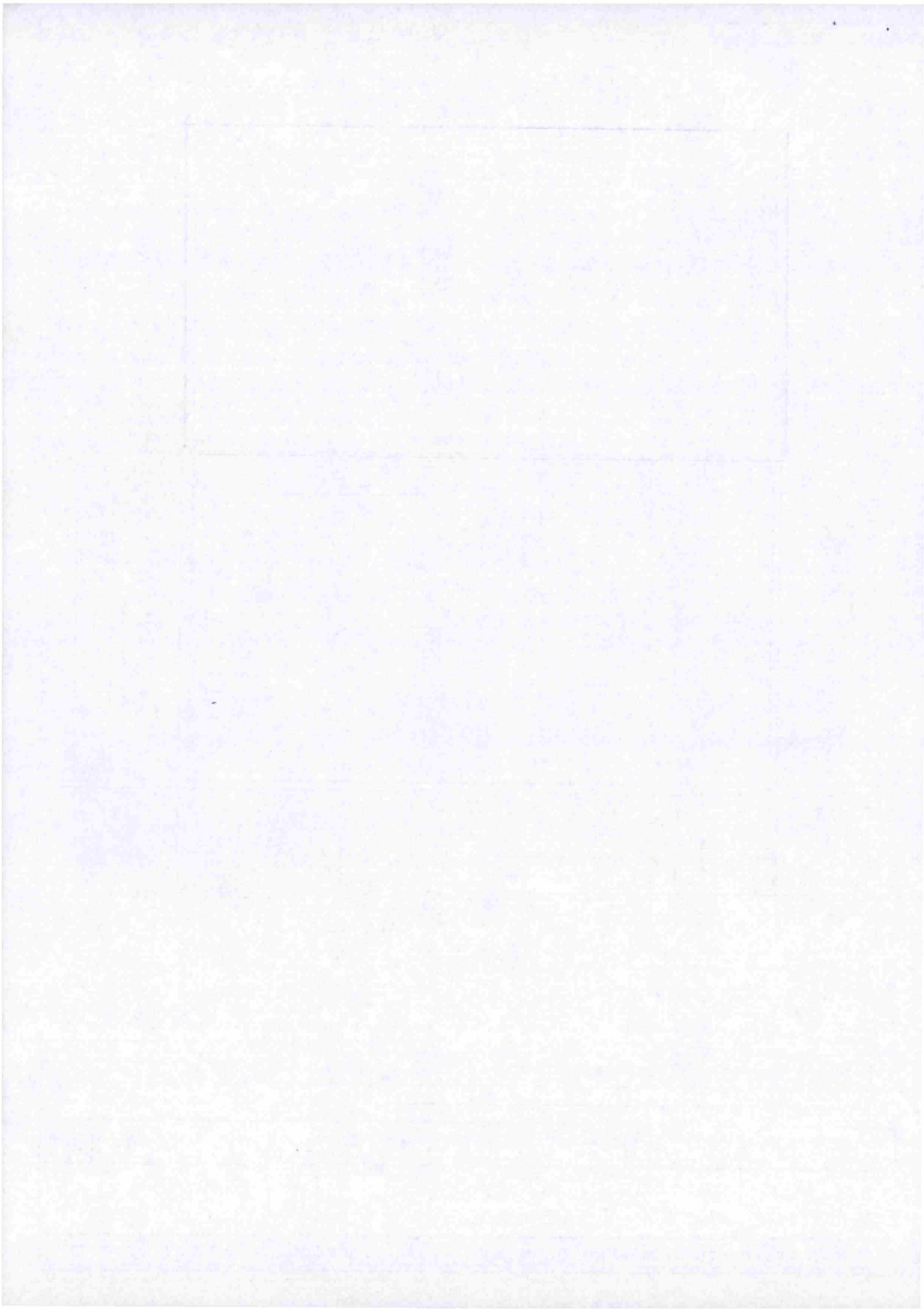


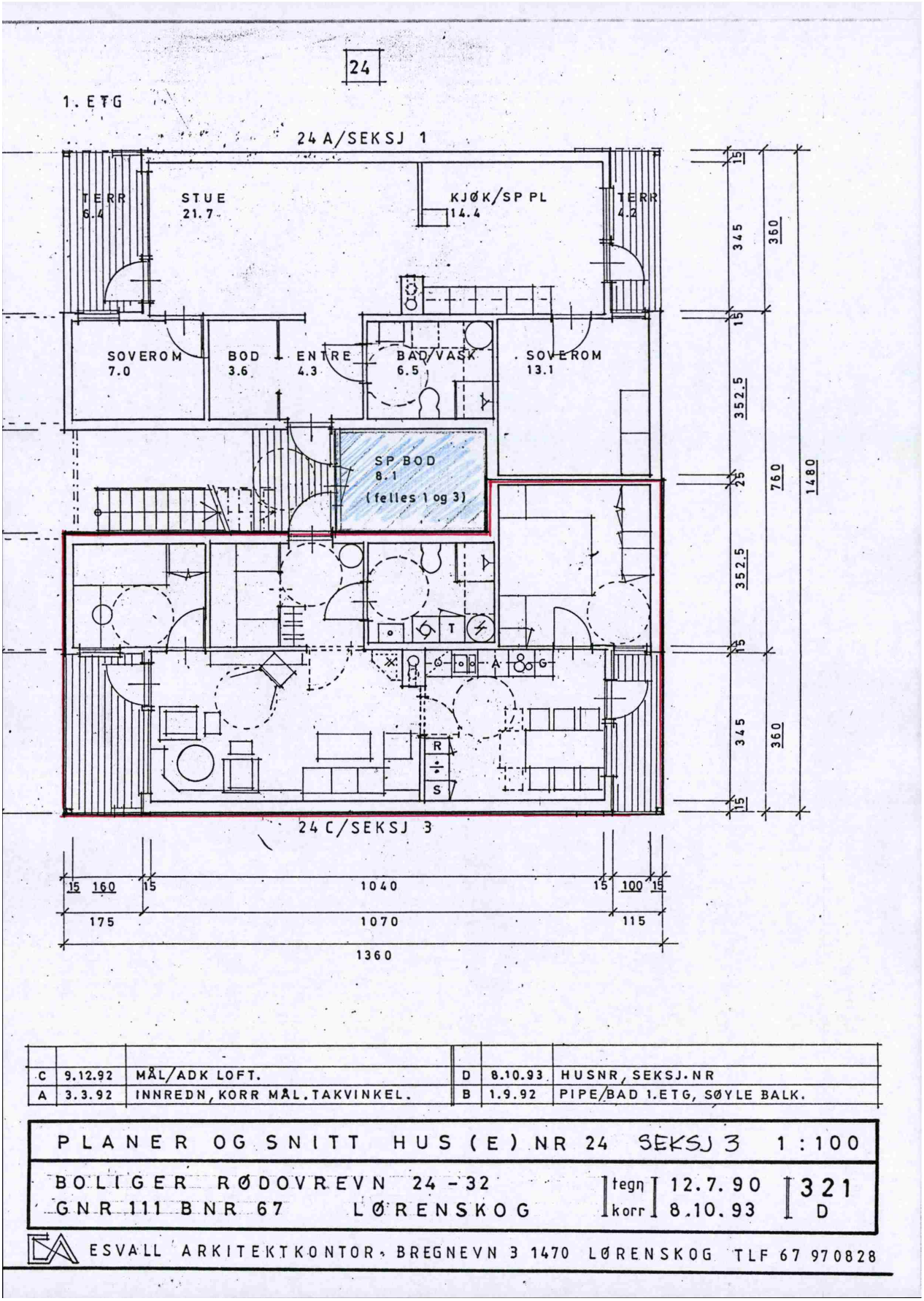
PLAN LOFT HUS (E) NR 24 SEKSJ 2 1:100

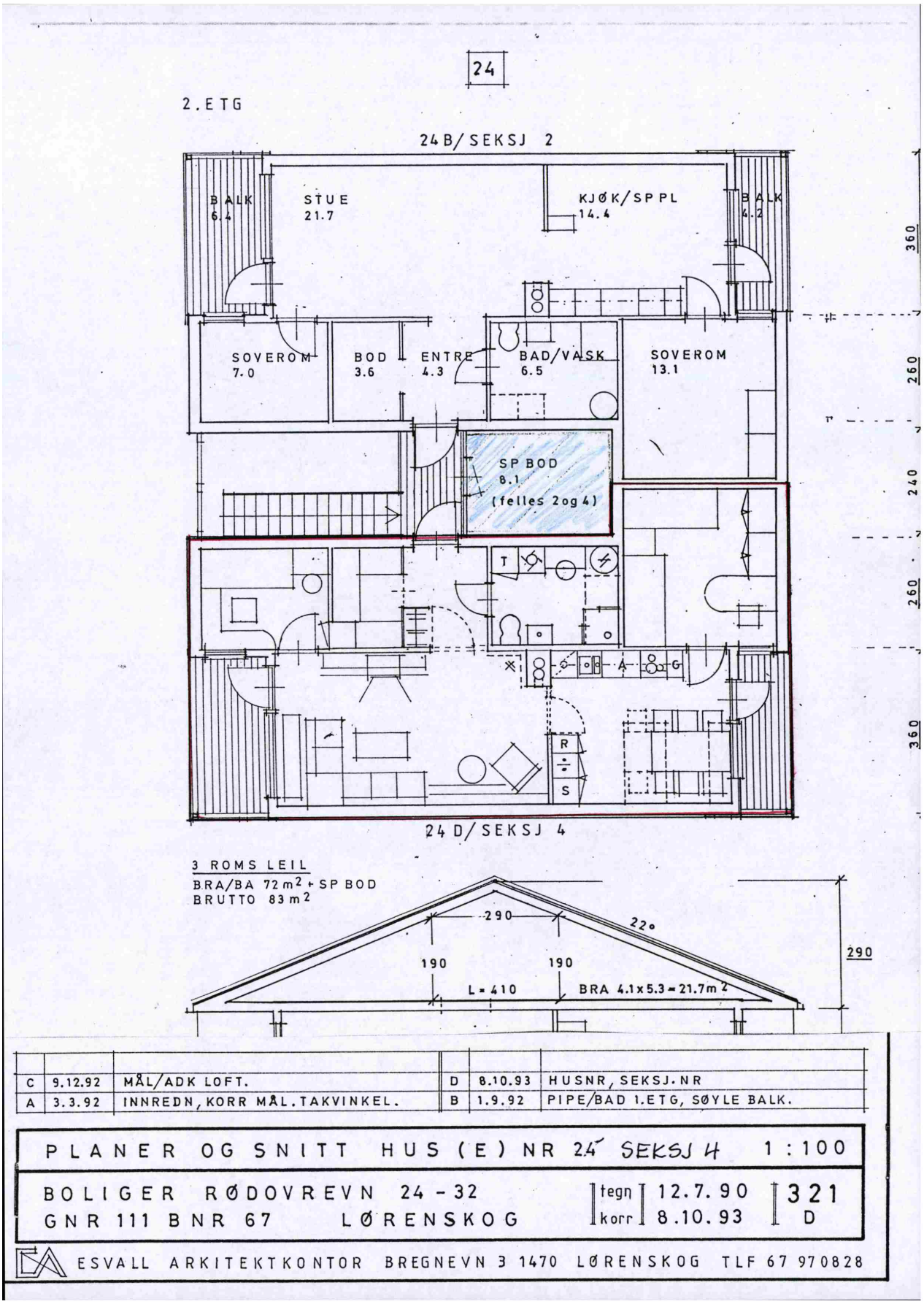
BOLIGER RØDOVREVN 24-32
GNR 111 BNR 67 LØRENSKOG

tegn 8.10.93 | 323
korr

ESVALL ARKITEKTKONTOR BREGNEVEIEN 3 · 1470 LØRENSKOG TLF 67 97 08 28




24
1. ETG
24 A/SEKSJ 1
TERR 6.4
STUE 21.7
KJØK/SP PL 14.4
TERR 4.2
SOVEROM 7.0
BOD 3.6
ENTRE 4.3
BAD/VASK 6.5
SOVEROM 13.1
SP BOD 8.1 (felles 1 og 3)
24 C/SEKSJ 3
15 160 15 1040 15 100 15
175 1070 115
1360
15 345 360 15 352.5 760 25 352.5 15 345 360 15 1480
C 9.12.92 MÅL/ADK LOFT.
A 3.3.92 INNREDN, KORR MÅL. TAKVINKEL.
D 8.10.93 HUSNR, SEKSJ. NR
B 1.9.92 PIPE/BAD 1.ETG, SØYLE BALK.
PLANER OG SNITT HUS (E) NR 24 SEKSJ 3 1:100
BOLIGER RØDOVREVN 24-32
GNR 111 BNR 67 LØRENSKOG
tegn 12.7.90
korr 8.10.93
321 D
ESVALL ARKITEKTKONTOR, BREGNEVN 3 1470 LØRENSKOG TLF 67 970828



C	9.12.92	MÅL/ADK LOFT.	D	8.10.93	HUSNR, SEKSJ. NR
A	3.3.92	INNREDN, KORR MÅL. TAKVINKEL.	B	1.9.92	PIPE/BAD 1.ETG, SØYLE BALK.

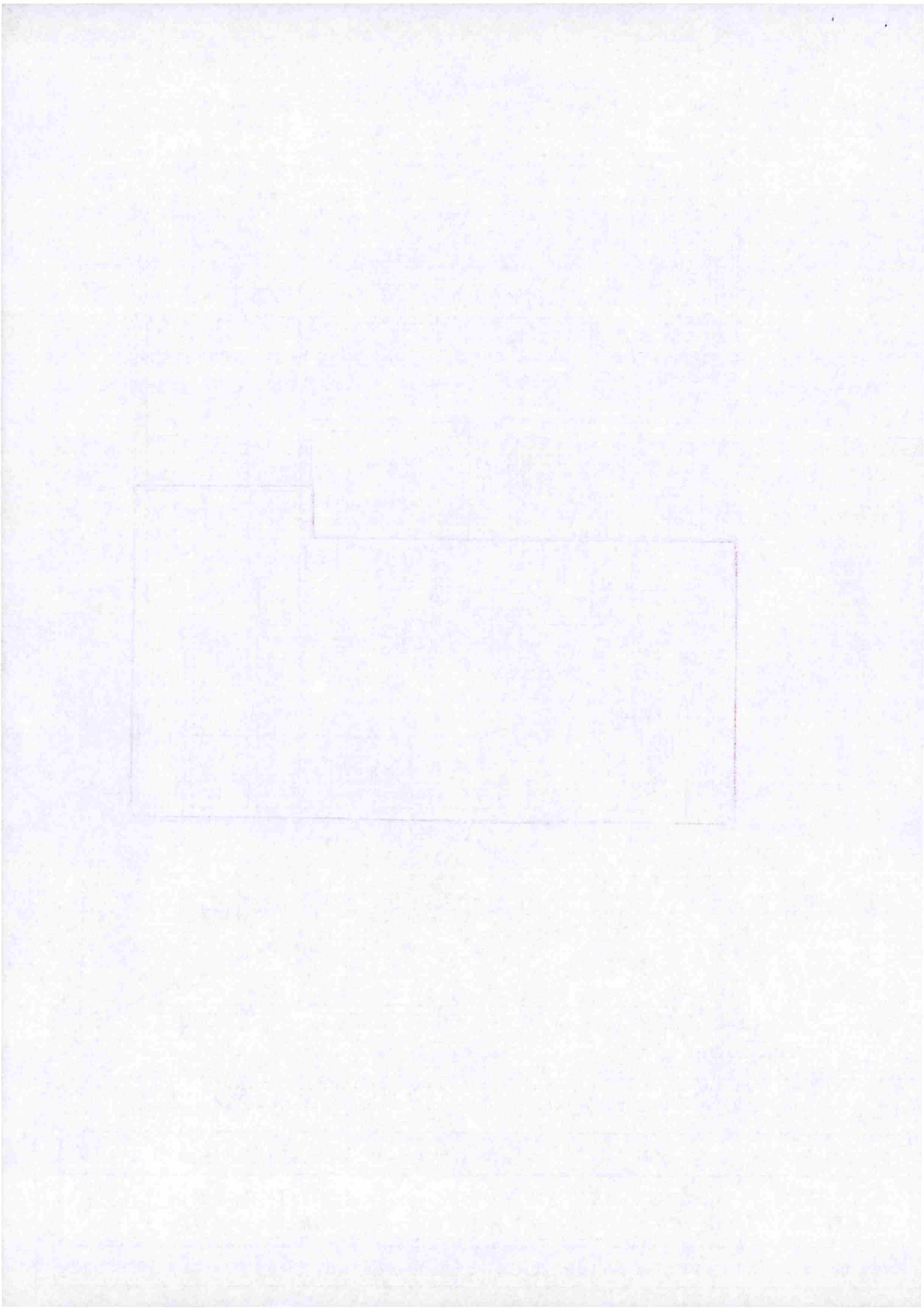
PLANER OG SNITT HUS (E) NR 24 SEKSJ 4 1:100

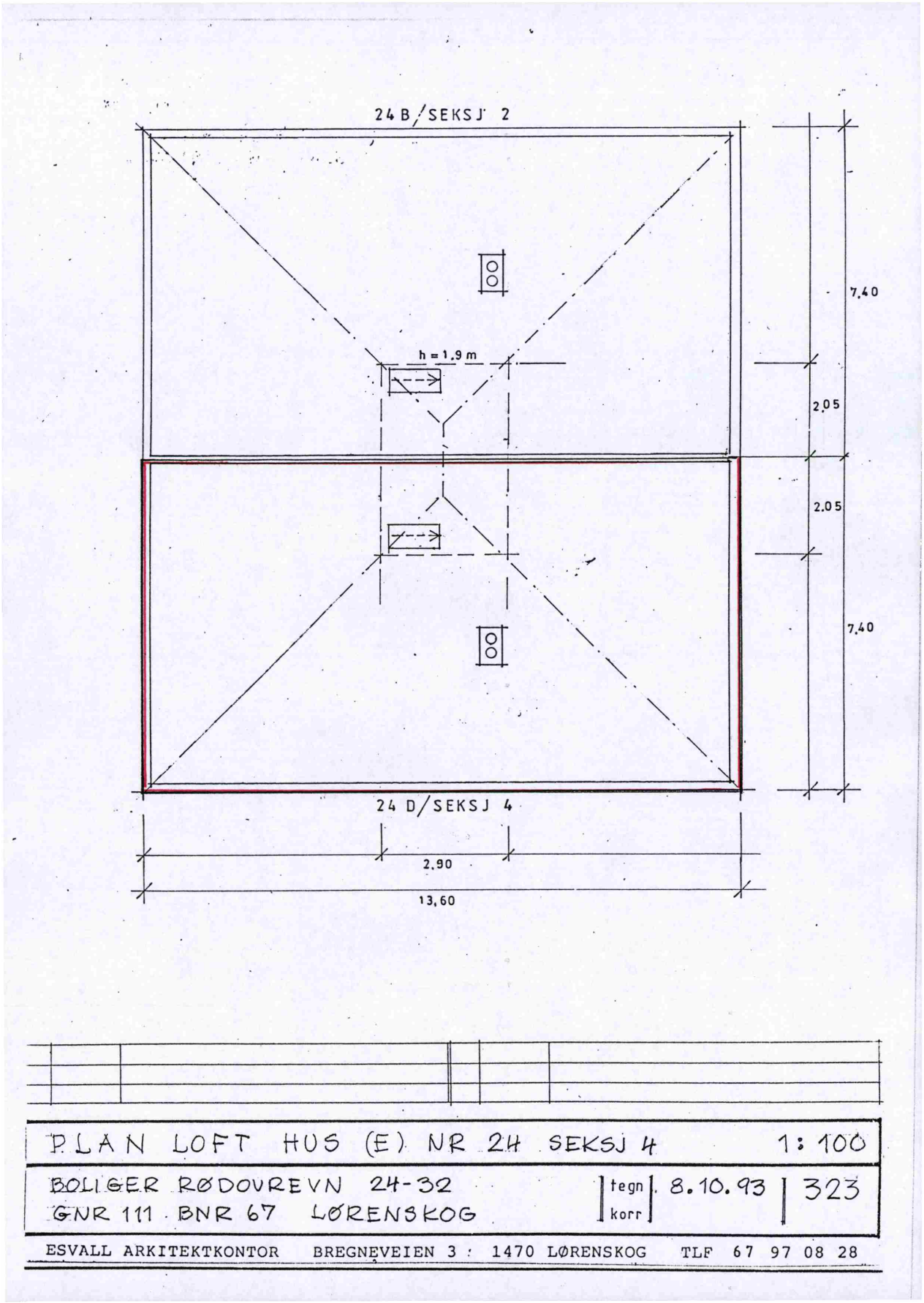
BOLIGER RØDOVREVN 24 - 32
GNR 111 BNR 67 LØRENSKOG

tegn 12.7.90
korr 8.10.93

321
D

ESVALL ARKITEKTKONTOR BREGNEVN 3 1470 LØRENSKOG TLF 67 970828



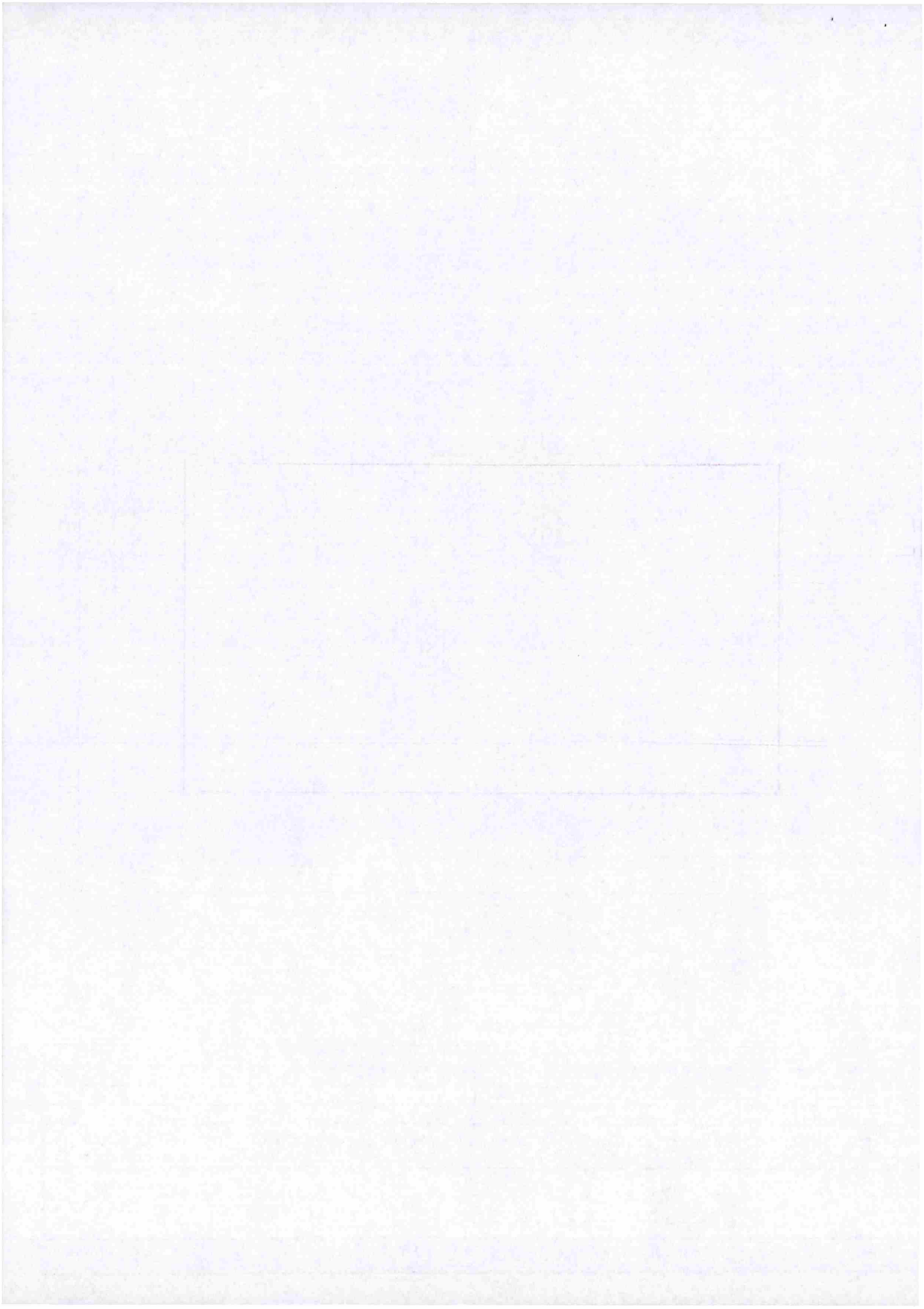


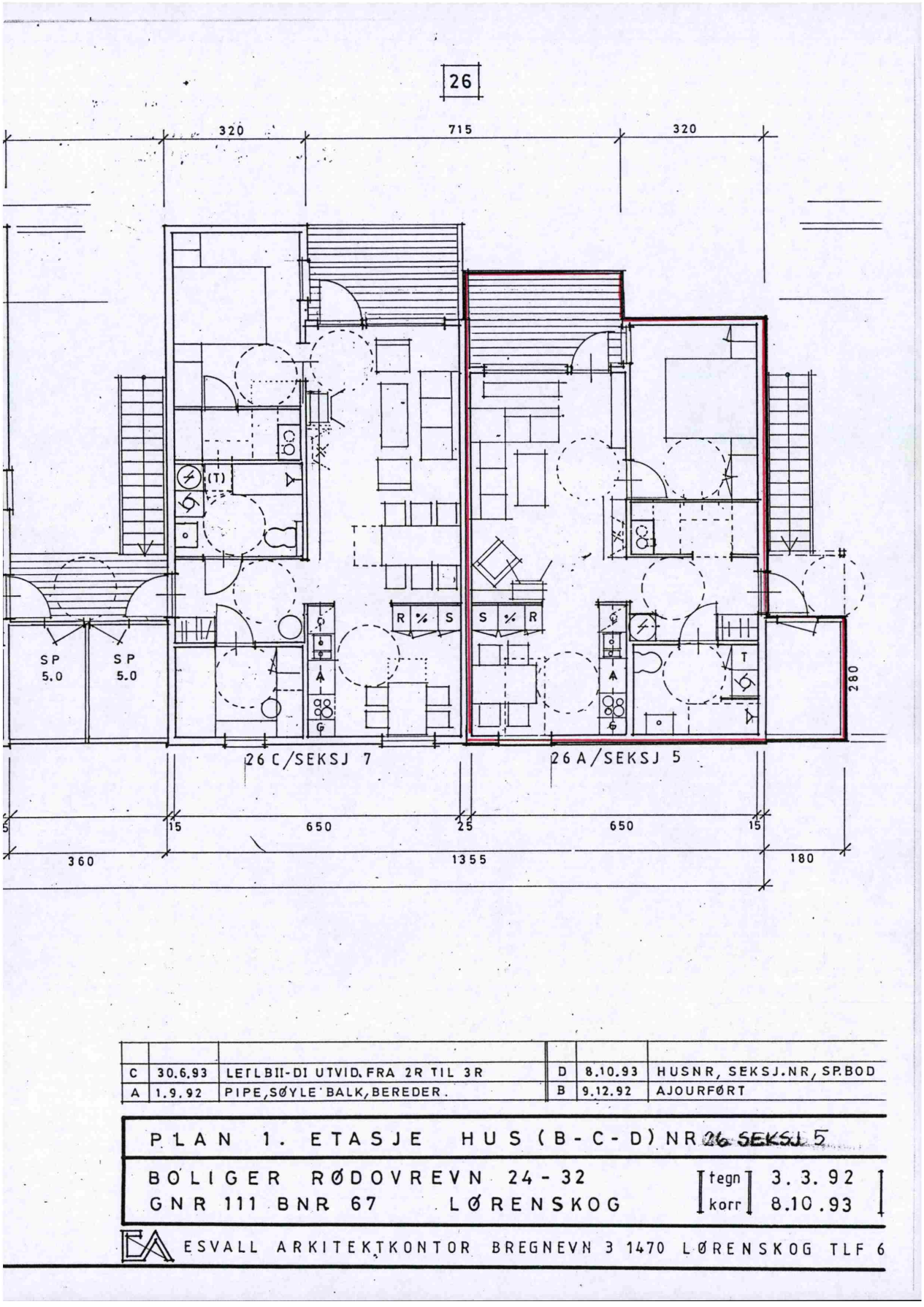
PLAN LOFT HUS (E) NR 24 SEKSJ 4 1:100

BOLIGER RØDOVREVN 24-32
GNR 111 BNR 67 LØRENSKOG

tegn 8.10.93 | 323
korr

ESVALL ARKITEKTKONTOR BREGNEVEIEN 3 : 1470 LØRENSKOG TLF 67 97 08 28





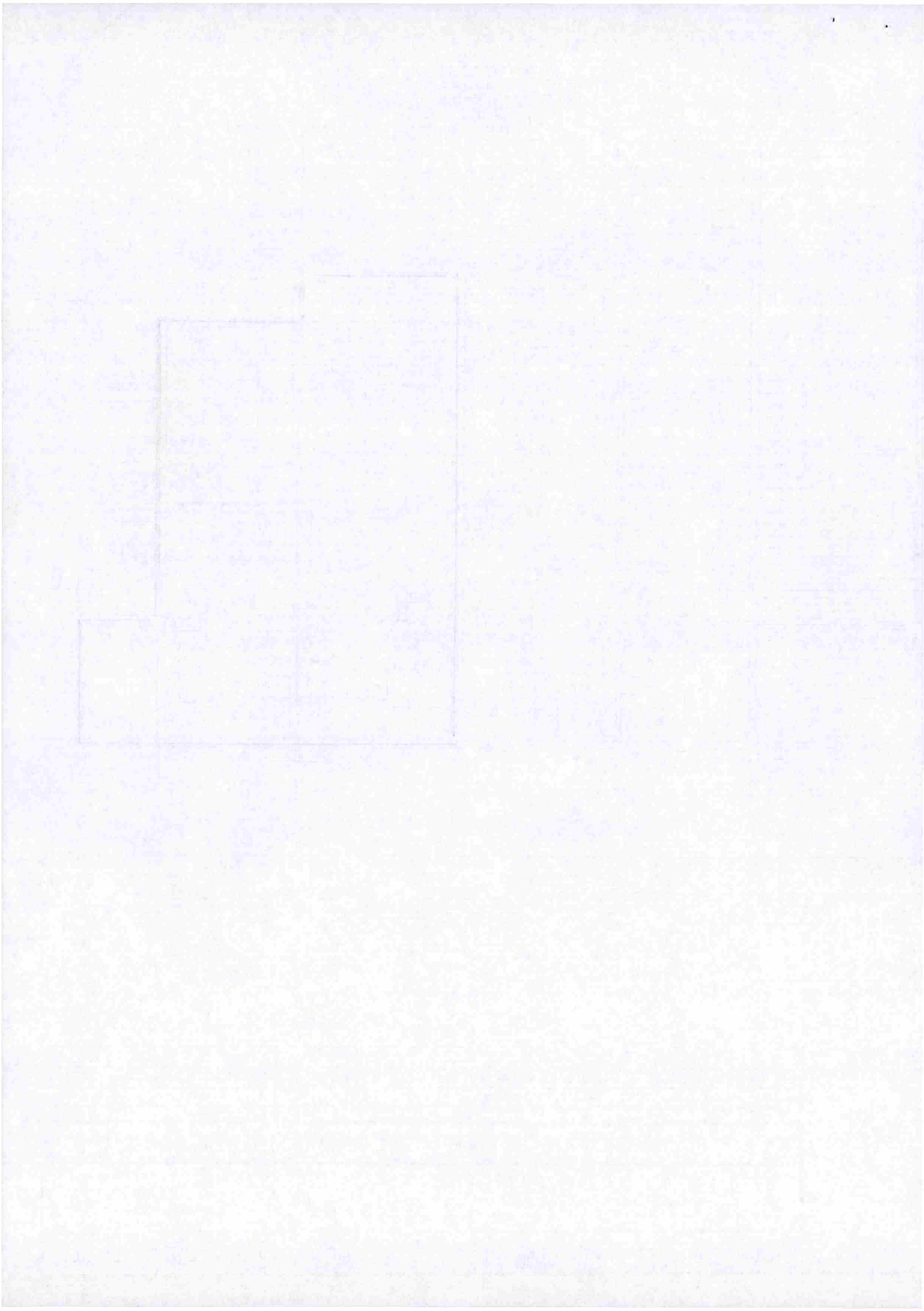
C	30.6.93	LEILBII-DI UTVID. FRA 2R TIL 3R	D	8.10.93	HUSNR, SEKSJ.NR, SP.BOD
A	1.9.92	PIPE, SØYLE BALK, BEREDER.	B	9.12.92	AJOURFØRT

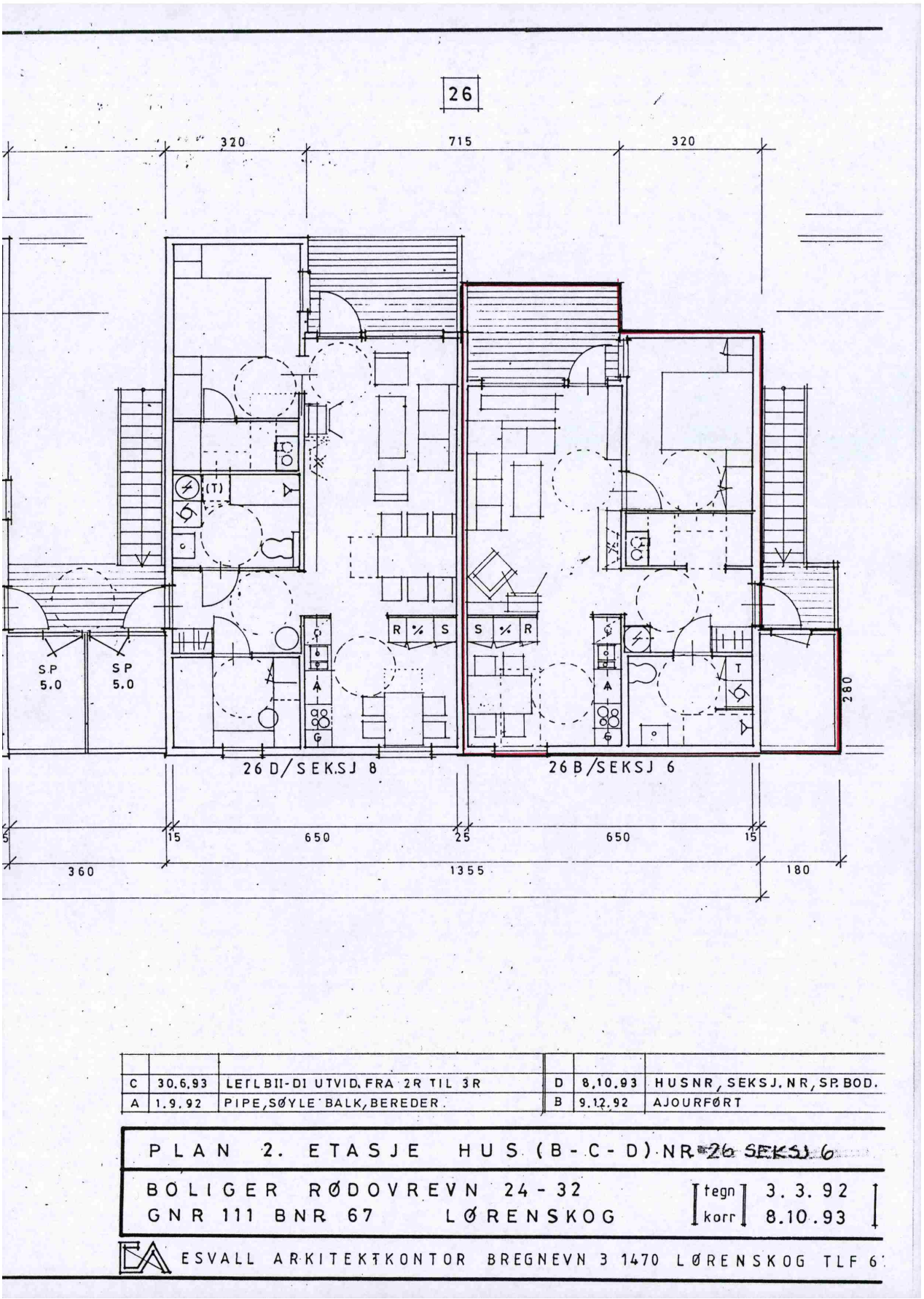
PLAN 1. ETASJE HUS (B-C-D) NR 26 SEKSJ 5

BOLIGER RØDOVREVN 24-32
GNR 111 BNR 67 LØRENSKOG

tegn 3.3.92
korr 8.10.93

ESVALL ARKITEKTKONTOR BREGNEVN 3 1470 LØRENSKOG TLF 6





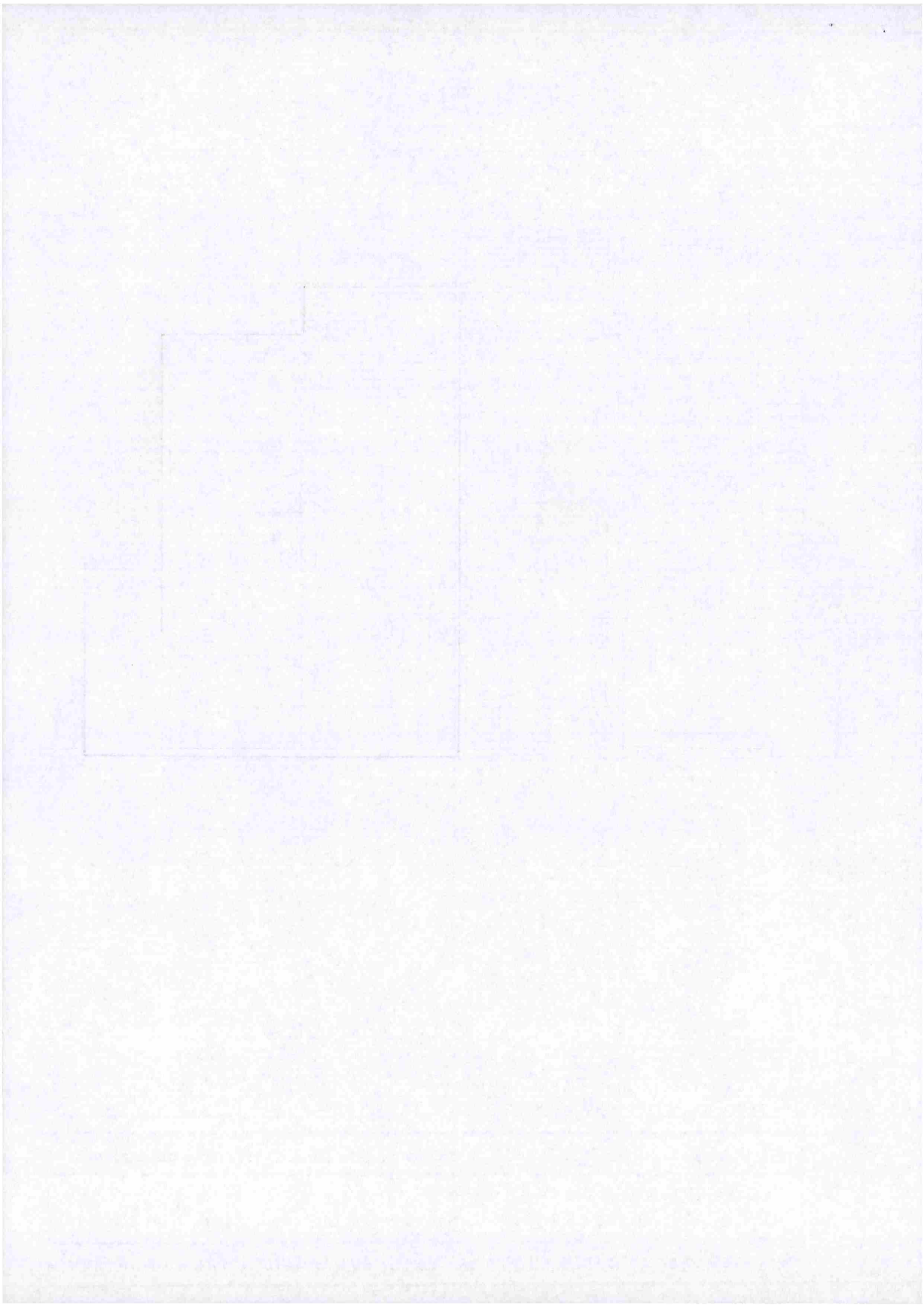
C	30.6.93	LEILBII-DI UTVID. FRA 2R TIL 3R	D	8.10.93	HUSNR, SEKSJ. NR, SP. BOD.
A	1.9.92	PIPE, SØYLE BALK, BEREDER.	B	9.12.92	AJOURFØRT

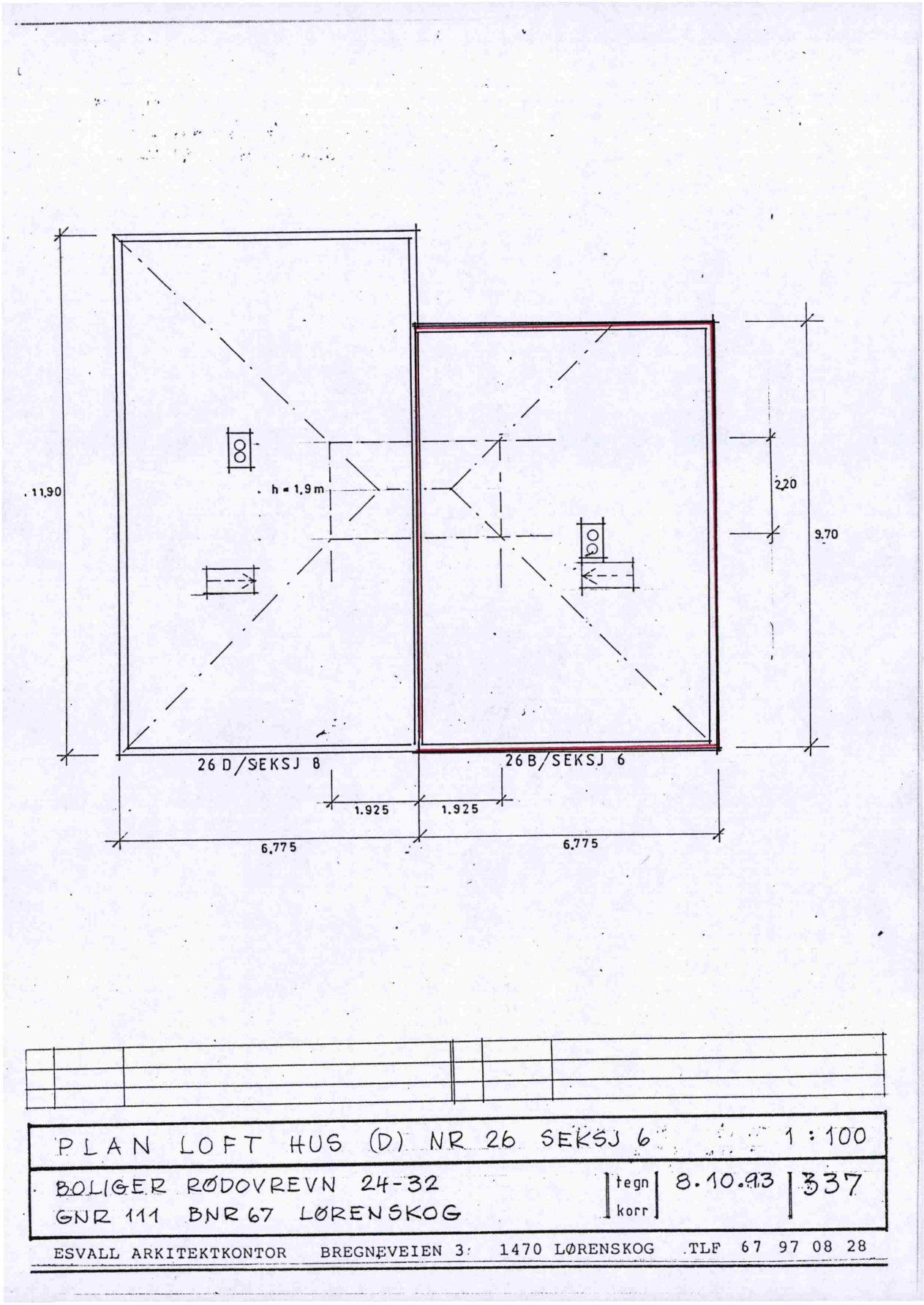
PLAN 2. ETASJE HUS (B-C-D) NR 26 SEKSJ 6

BOLIGER RØDOVREVN 24-32
GNR 111 BNR 67 LØRENSKOG

tegn 3.3.92
korr 8.10.93

ESVALL ARKITEKTKONTOR BREGNEVN 3 1470 LØRENSKOG TLF 6



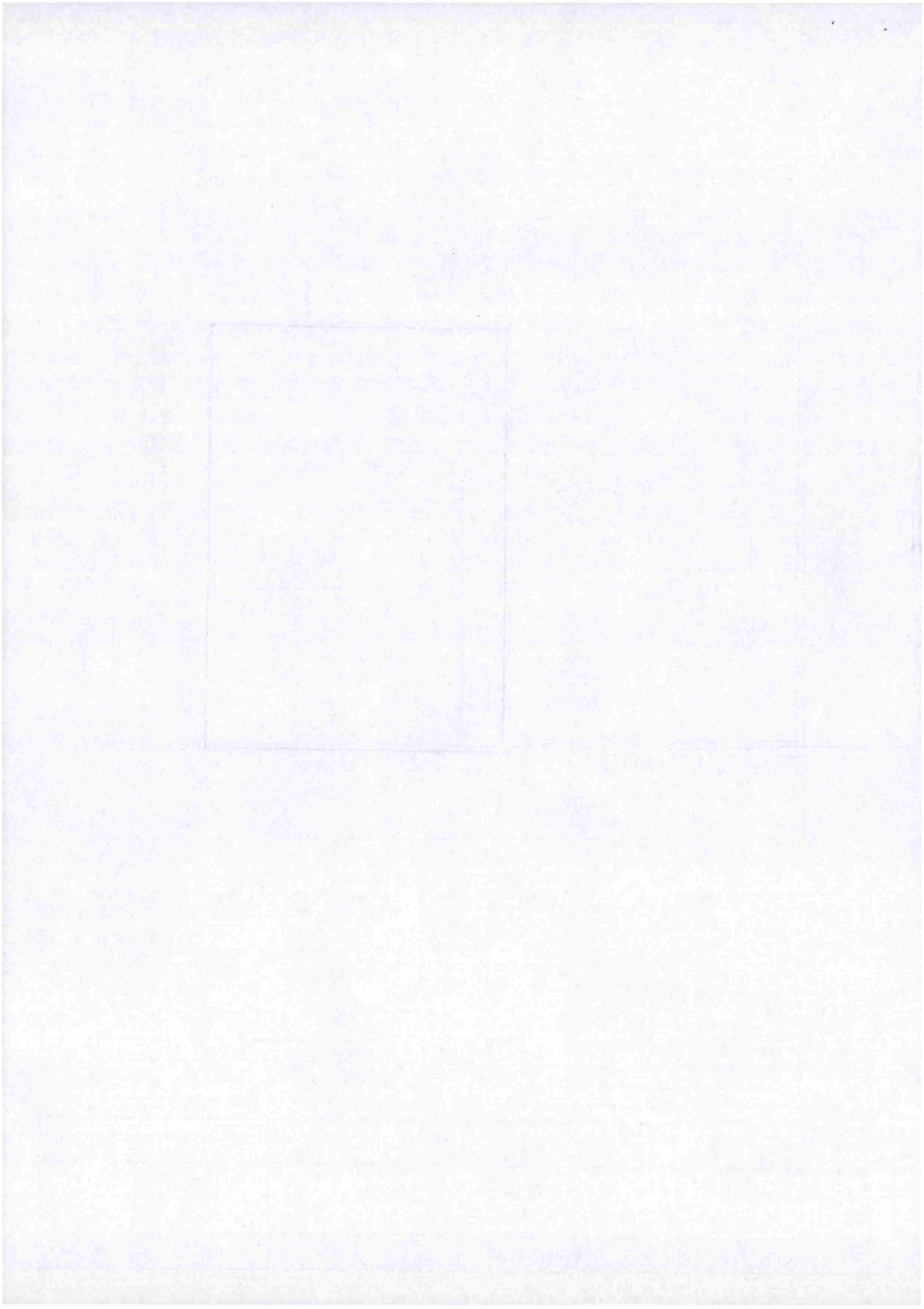


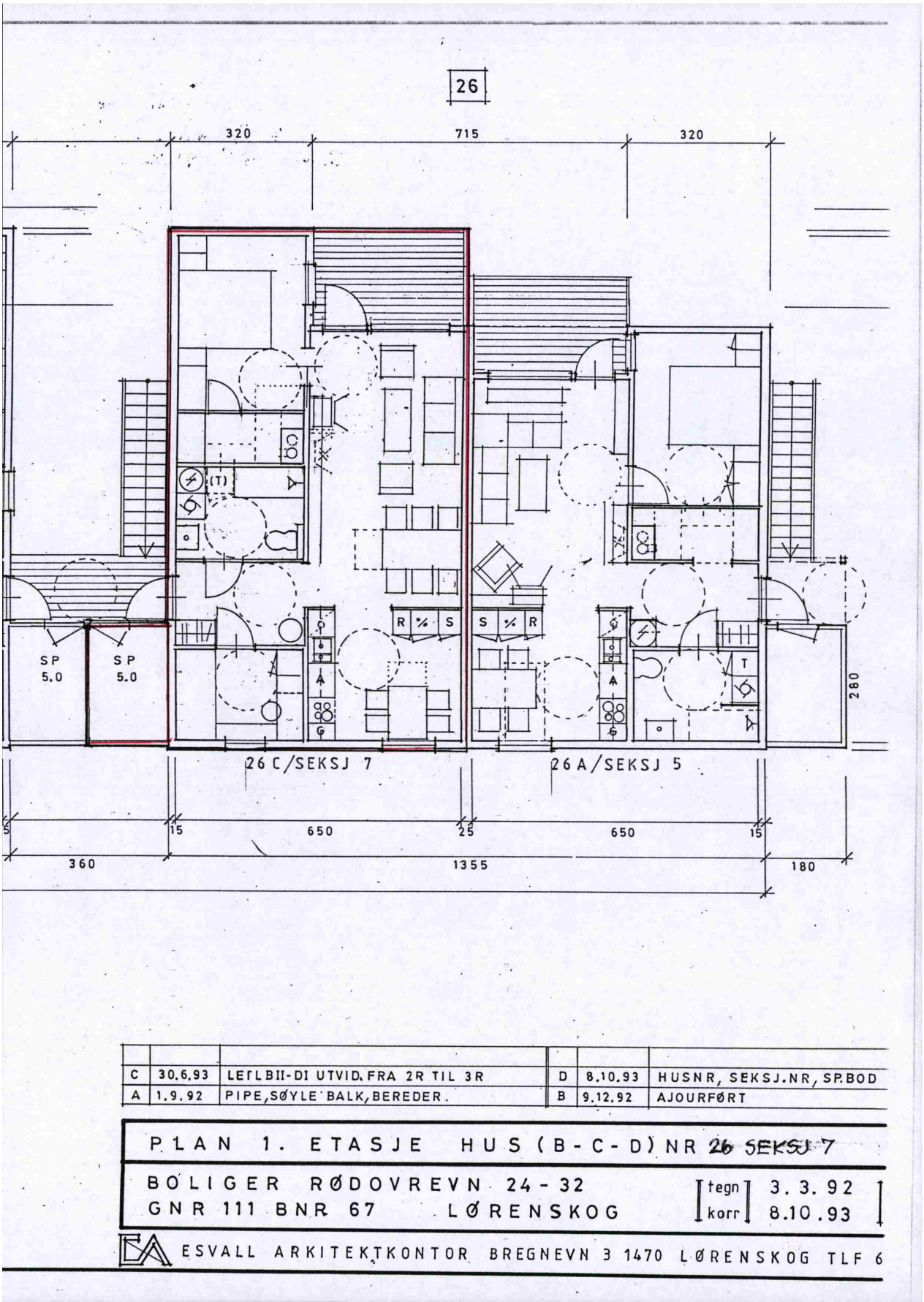
PLAN LOFT HUS (D) NR 26 SEKSJ 6 1:100

BOLIGER RØDOVREVN 24-32
GNR 111 BNR 67 LØRENSKOG

tegn 8.10.93 337
korr

ESVALL ARKITEKTKONTOR BREGNEVEIEN 3 1470 LØRENSKOG TLF 67 97 08 28





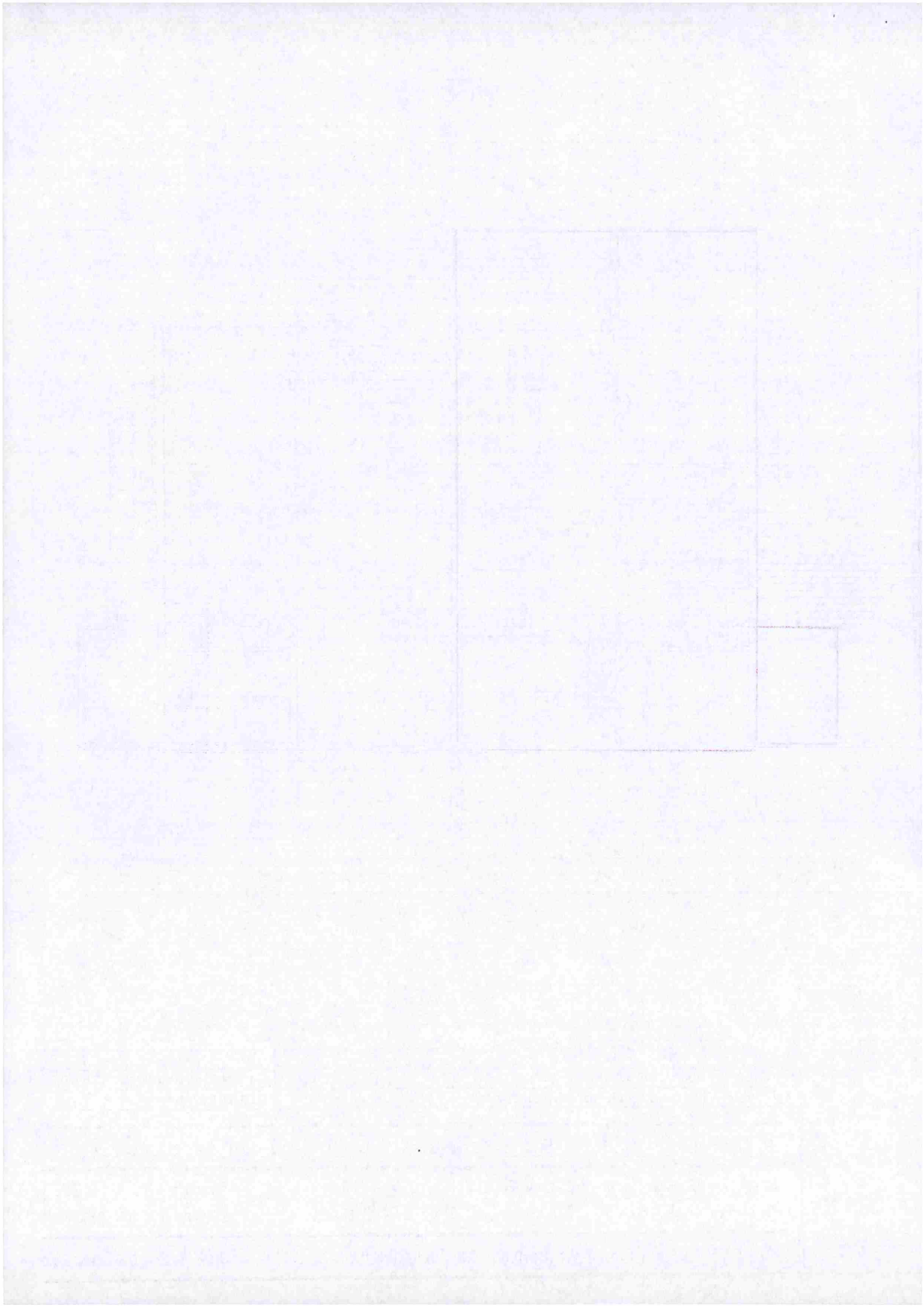
C	30.6.93	LEILBII-DI UTVID. FRA 2R TIL 3R	D	8.10.93	HUSNR, SEKSJ.NR, SP.BOD
A	1.9.92	PIPE, SØYLE BALK, BEREDER.	B	9.12.92	AJOURFØRT

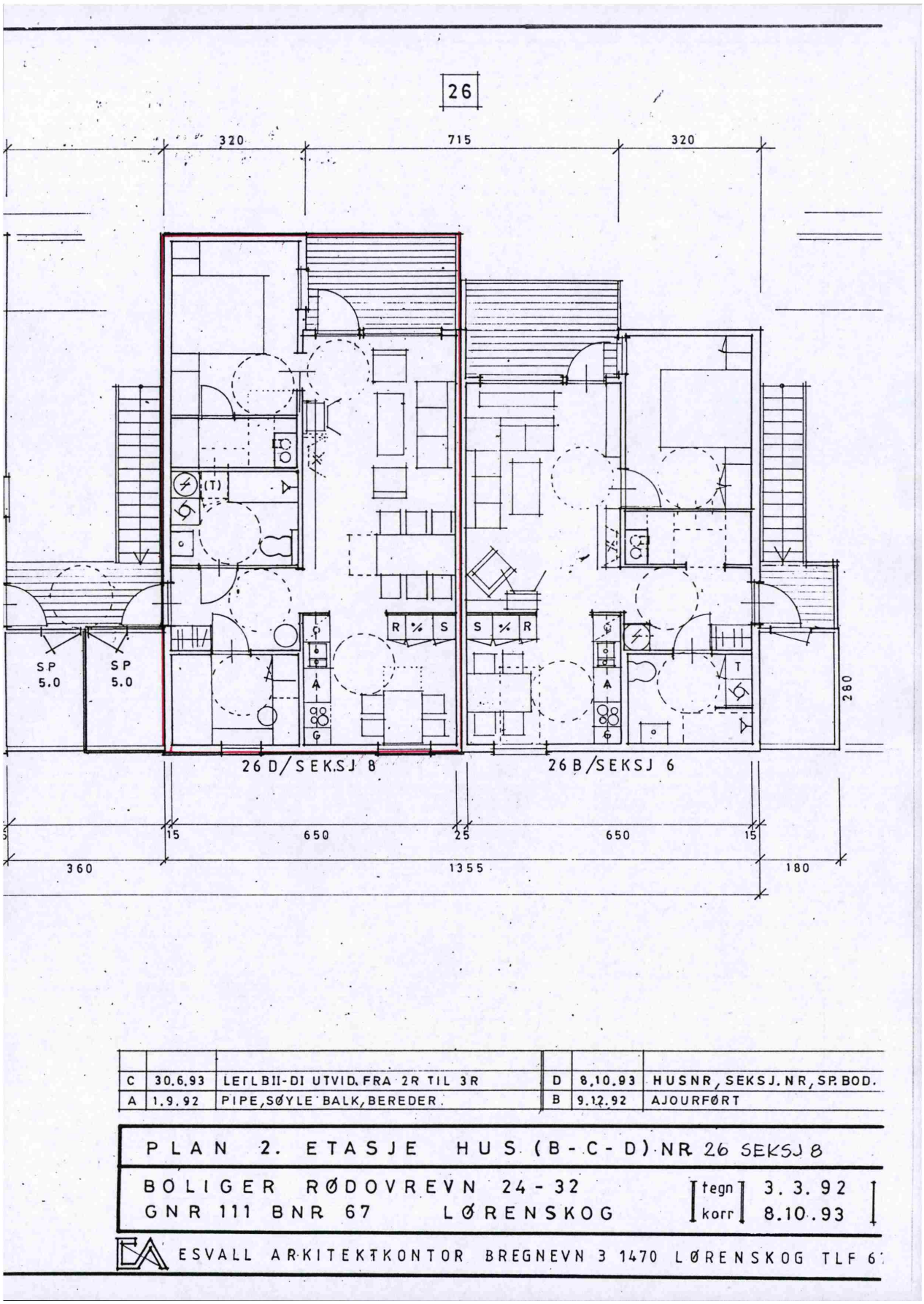
PLAN 1. ETASJE HUS (B-C-D) NR ~~26~~ SEKSJ 7

BOLIGER RØDOVREVN 24-32
GNR 111 BNR 67 LØRENSKOG

tegn 3.3.92
korr 8.10.93

ESVALL ARKITEKTKONTOR BREGNEVN 3 1470 LØRENSKOG TLF 6





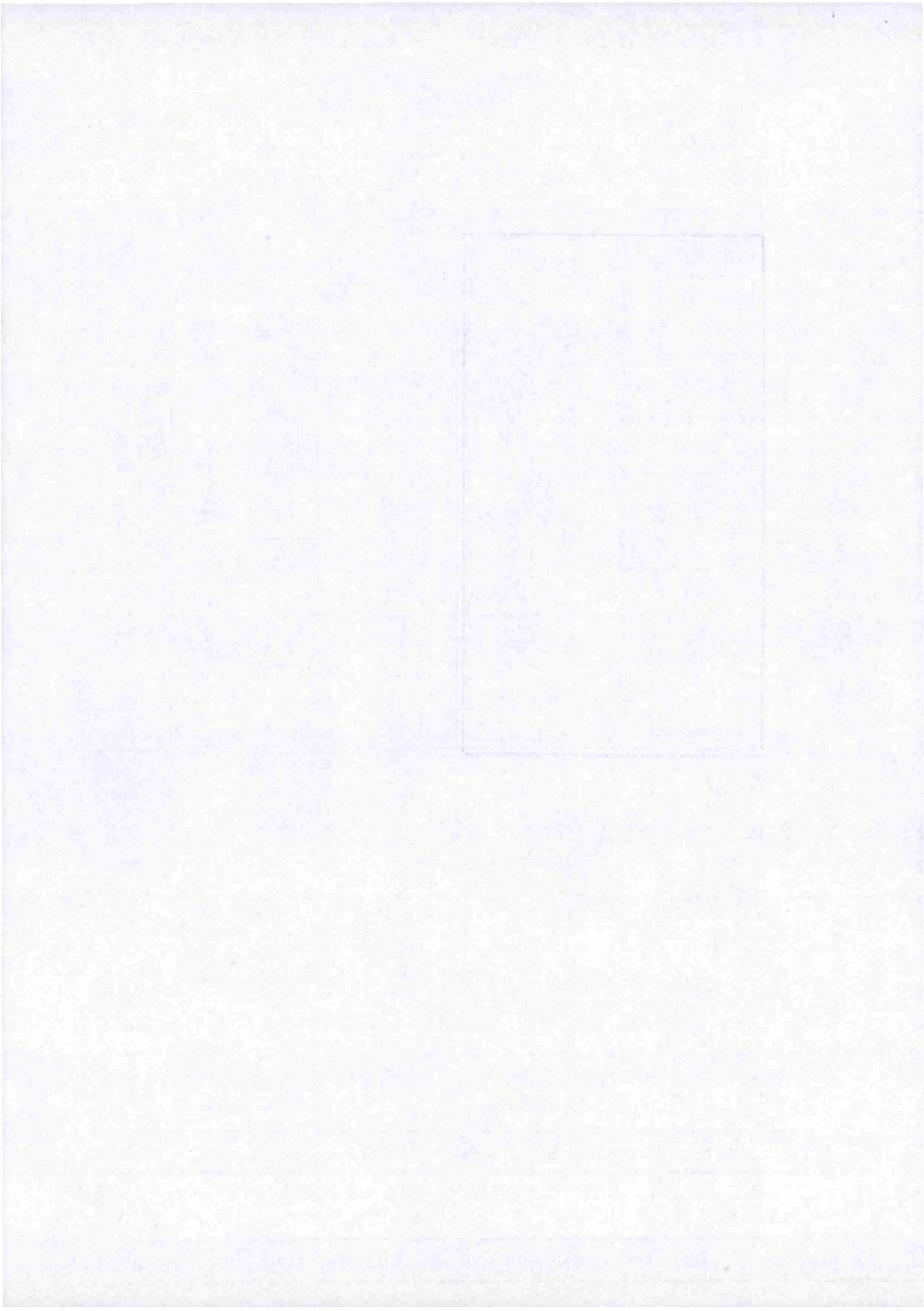
C	30.6.93	LEILBII-DI UTVID. FRA 2R TIL 3R	D	8.10.93	HUSNR, SEKSJ. NR, SP. BOD.
A	1.9.92	PIPE, SØYLE BALK, BEREDER.	B	9.12.92	AJOURFØRT

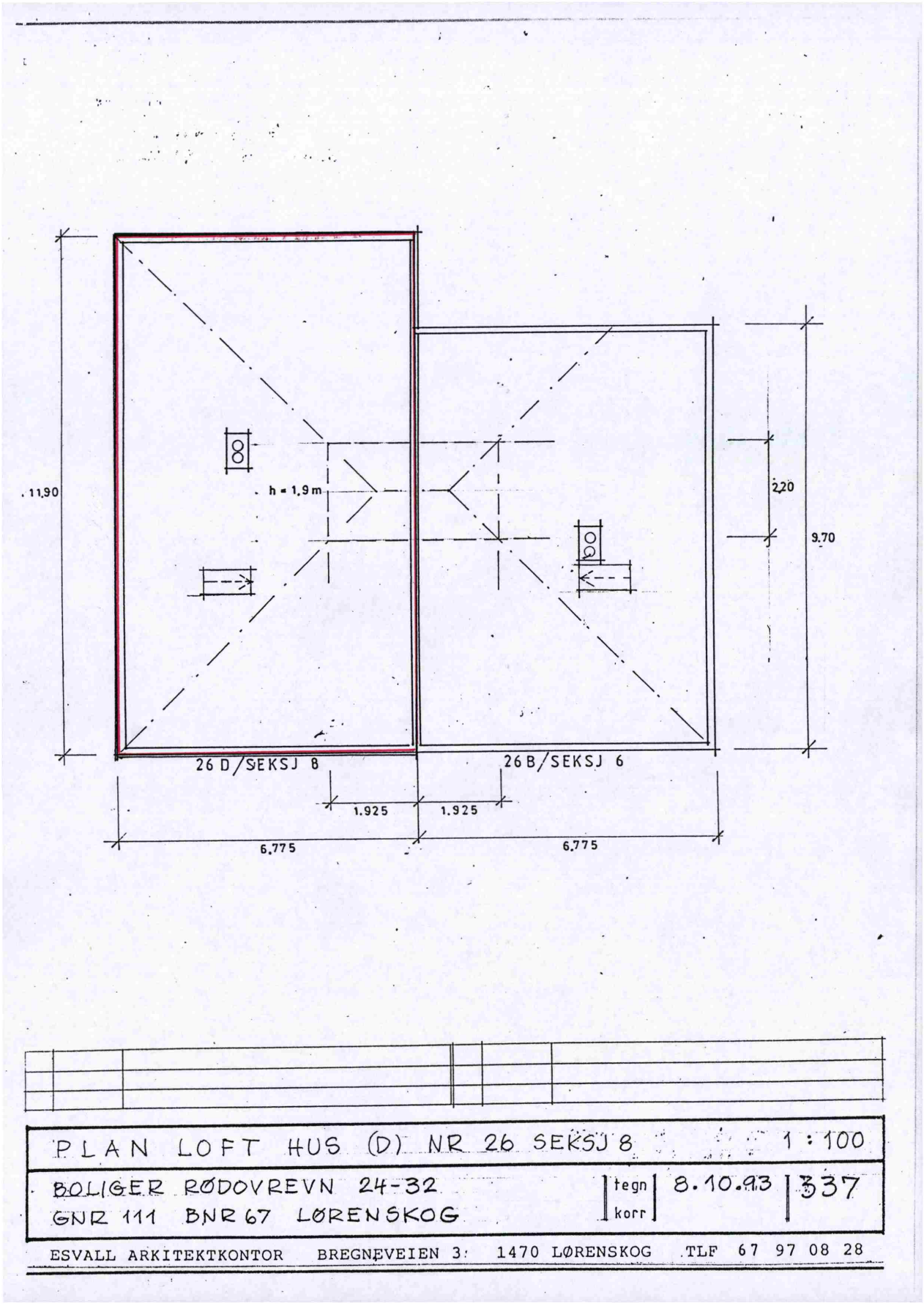
PLAN 2. ETASJE HUS (B-C-D) NR 26 SEKSJ 8

BOLIGER RØDOVREVN 24-32
GNR 111 BNR 67 LØRENSKOG

tegn 3.3.92
korr 8.10.93

ESVALL ARKITEKTKONTOR BREGNEVN 3 1470 LØRENSKOG TLF 6



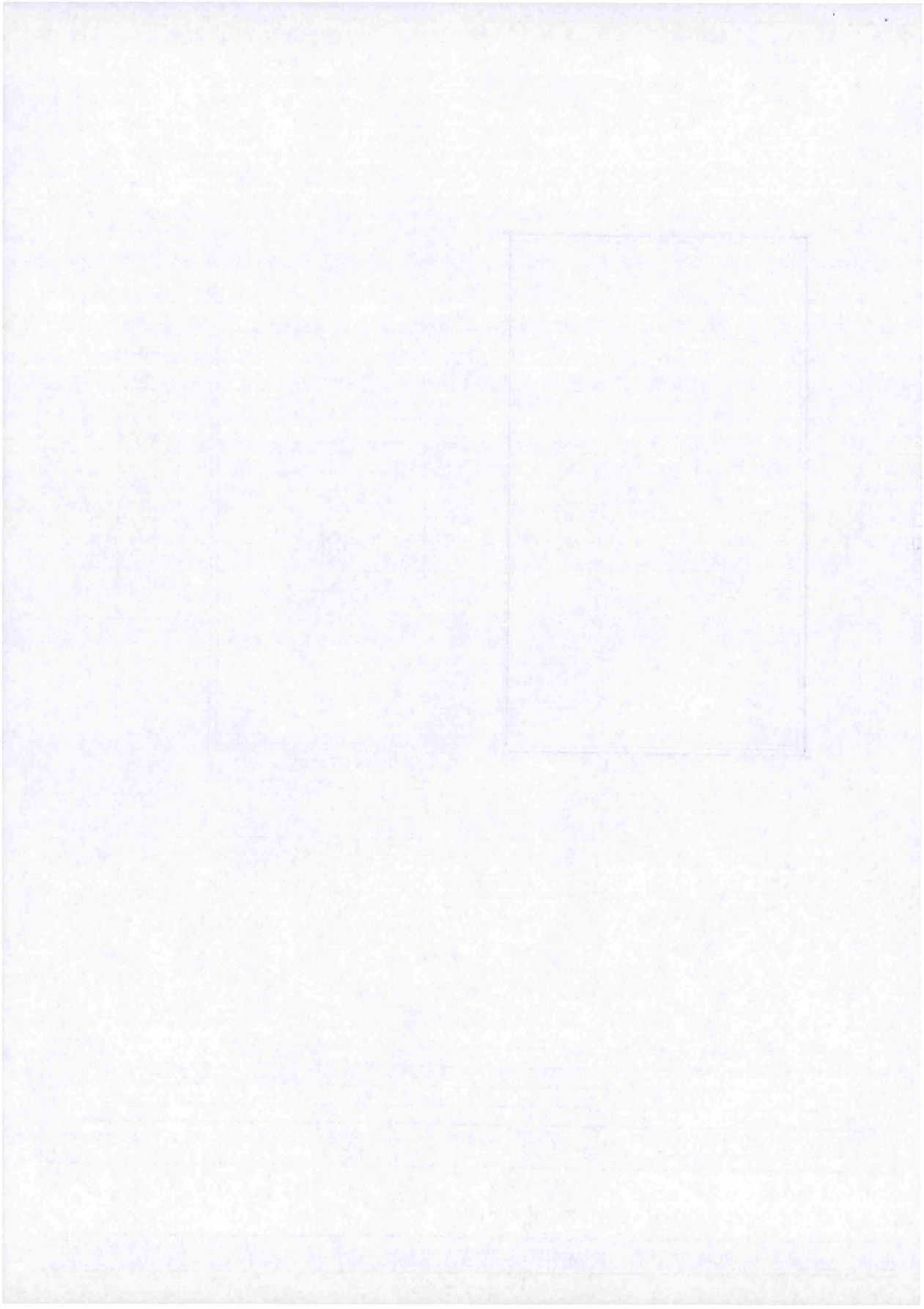


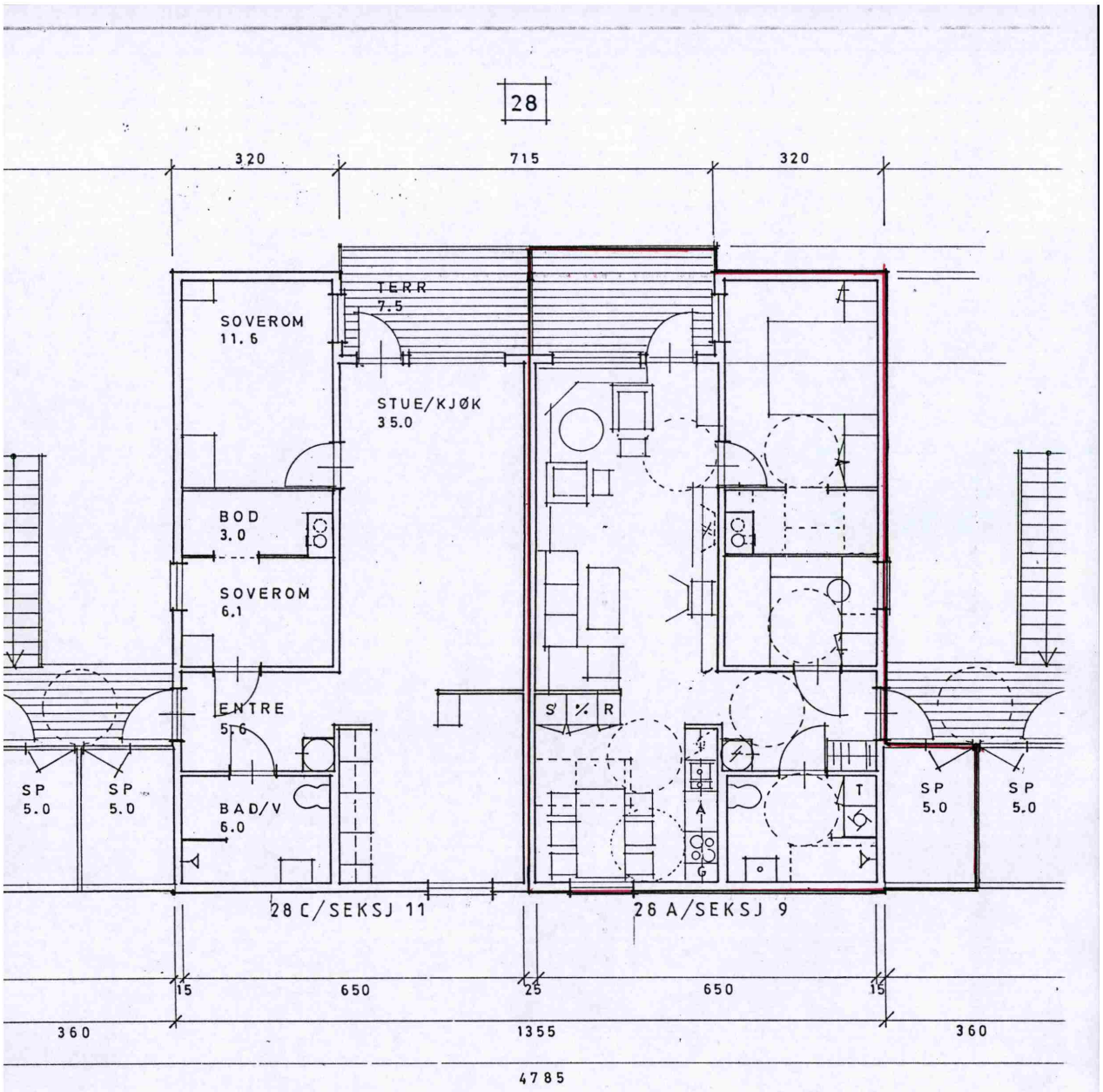
PLAN LOFT HUS (D) NR 26 SEKSJ 8 1:100

BOLIGER RØDOVREVN 24-32
GNR 111 BNR 67 LØRENSKOG

tegn 8.10.93 337
korr

ESVALL ARKITEKTKONTOR BREGNEVEIEN 3 1470 LØRENSKOG TLF 67 97 08 28





2 STK (CI-CII)
3 ROMS LEIL
BRA/BA 70 m² + SP BOD
BRUTTO 80 m²

C	30.6.93	LEILBII-DI UTVID. FRA 2R TIL 3R	D	8.10.93	HUSNR, SEKSJ.NR, SP.BOD
A	1.9.92	PIPE, SØYLE BALK, BEREDER.	B	9.12.92	AJOURFØRT

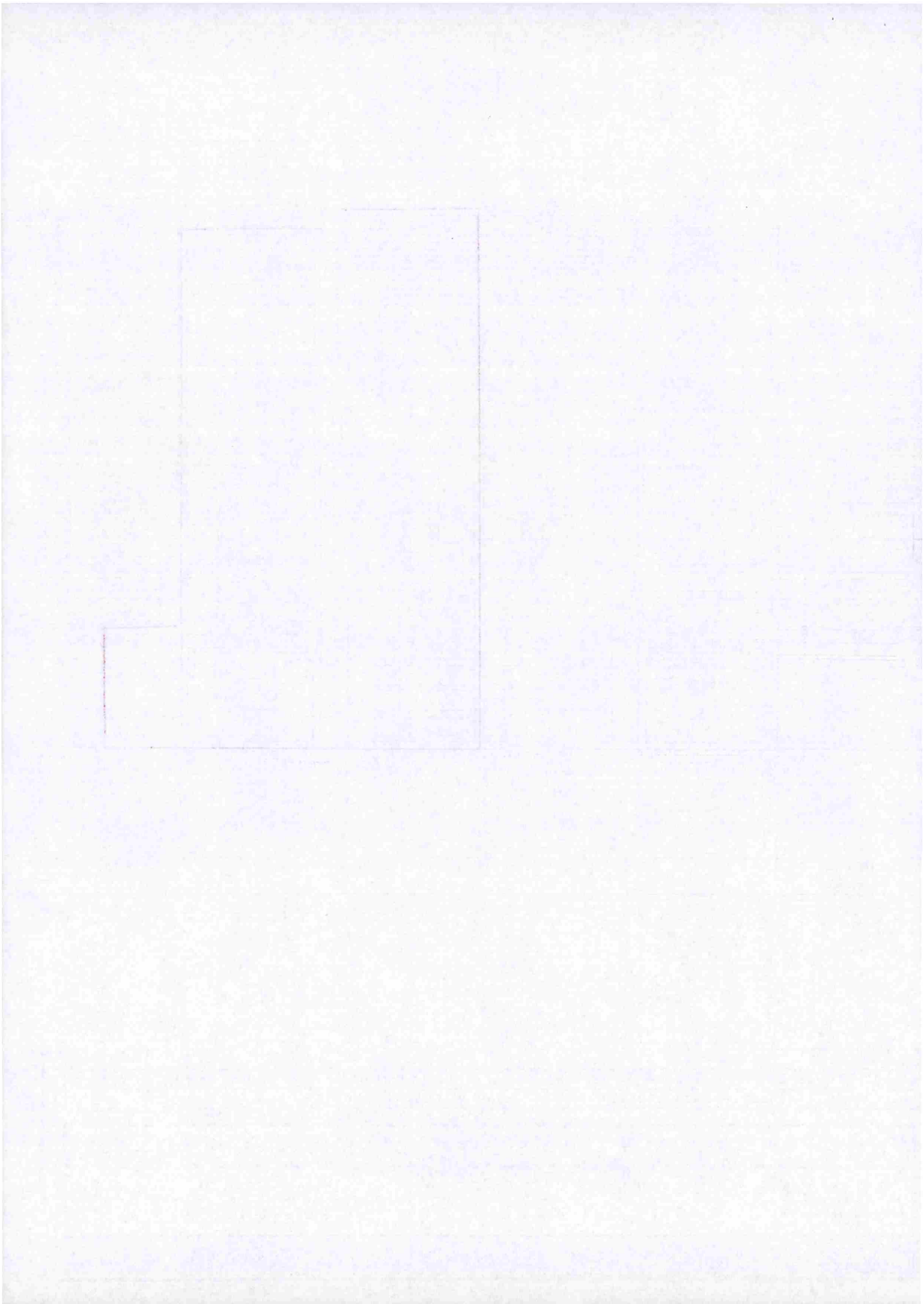
PLAN 1. ETASJE HUS (B-C-D) NR 28 SEKSJ 9 1:100

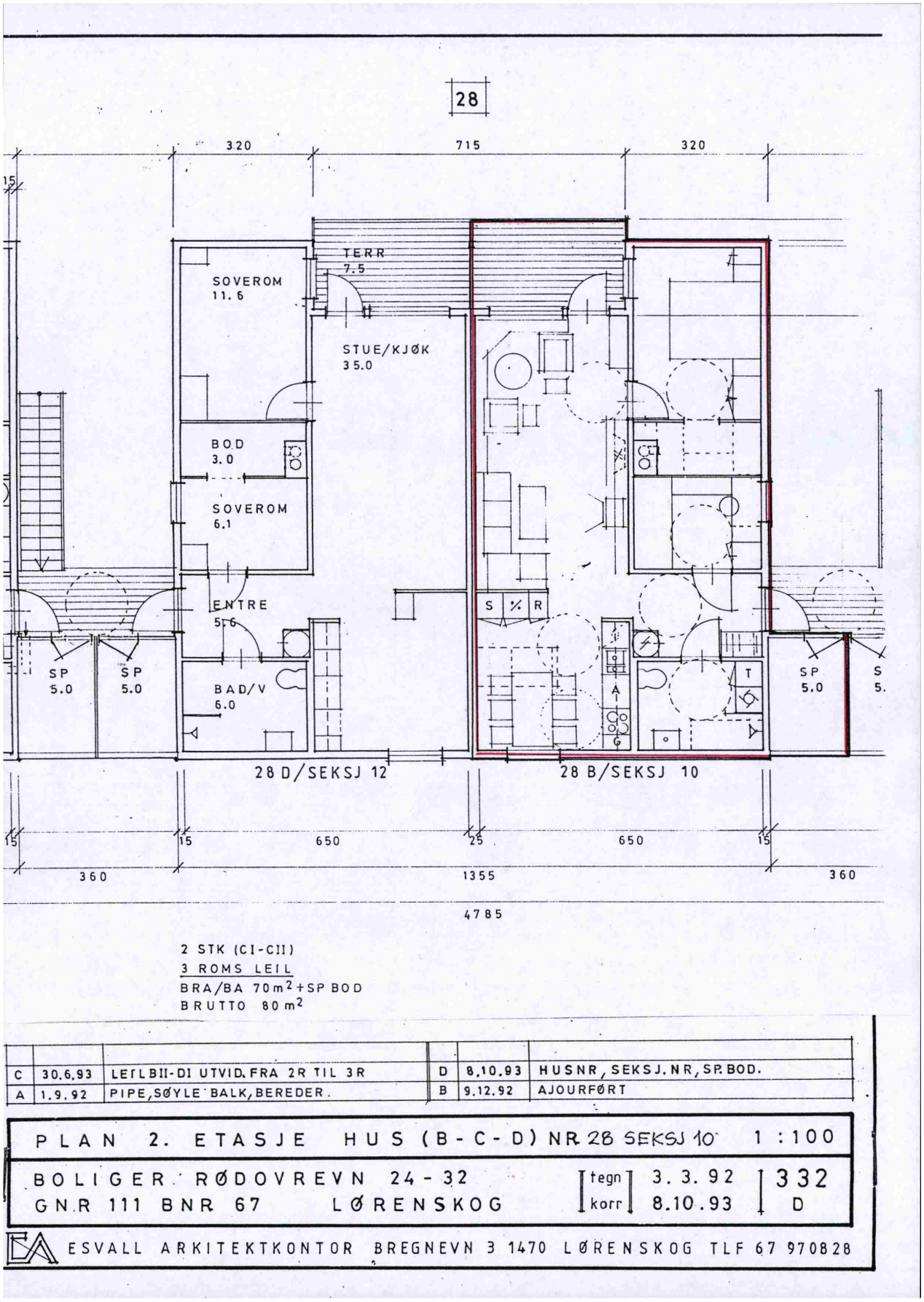
BOLIGER RØDOVREVN 24-32
GNR 111 BNR 67 LØRENSKOG

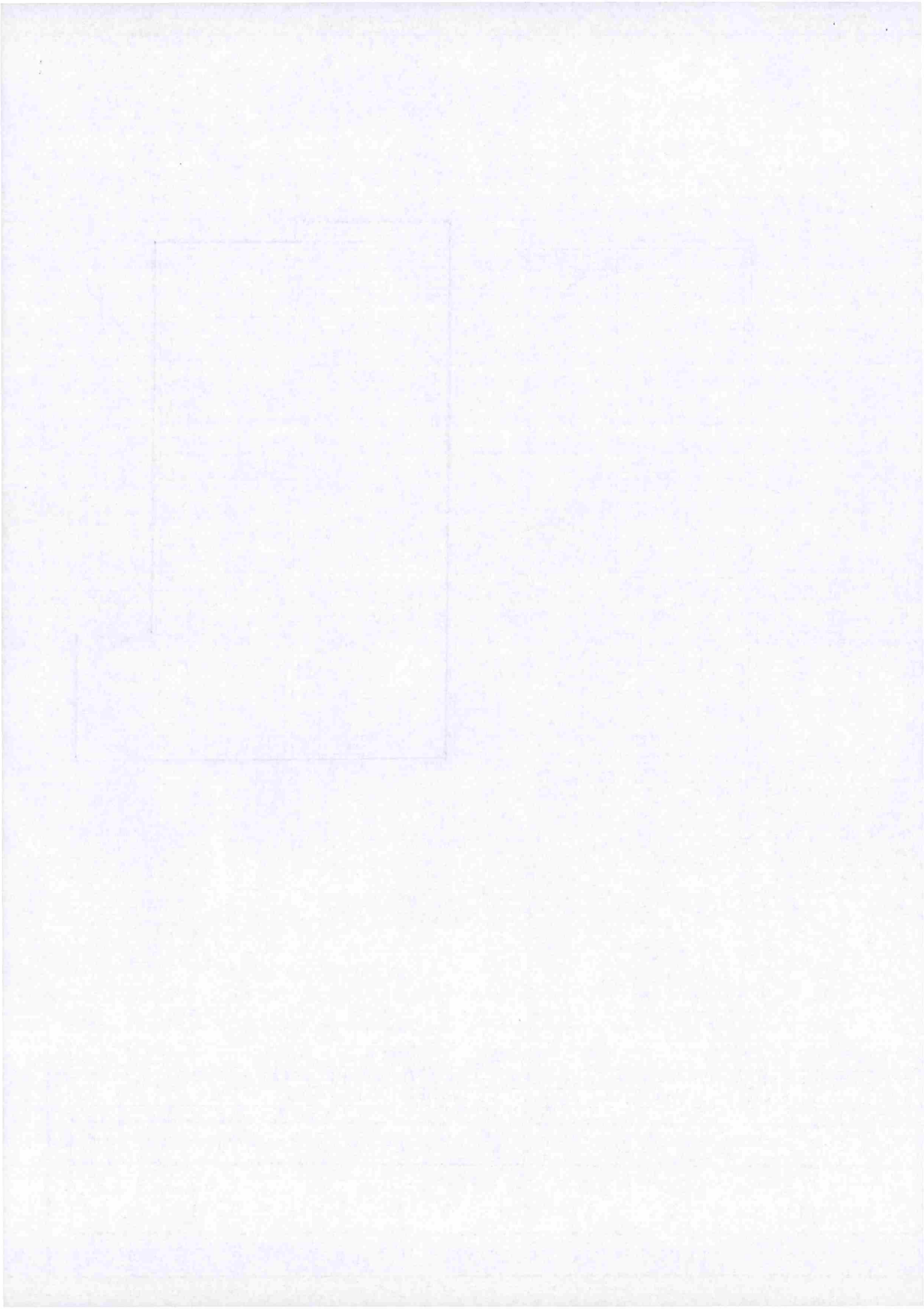
tegn 3.3.92
korr 8.10.93

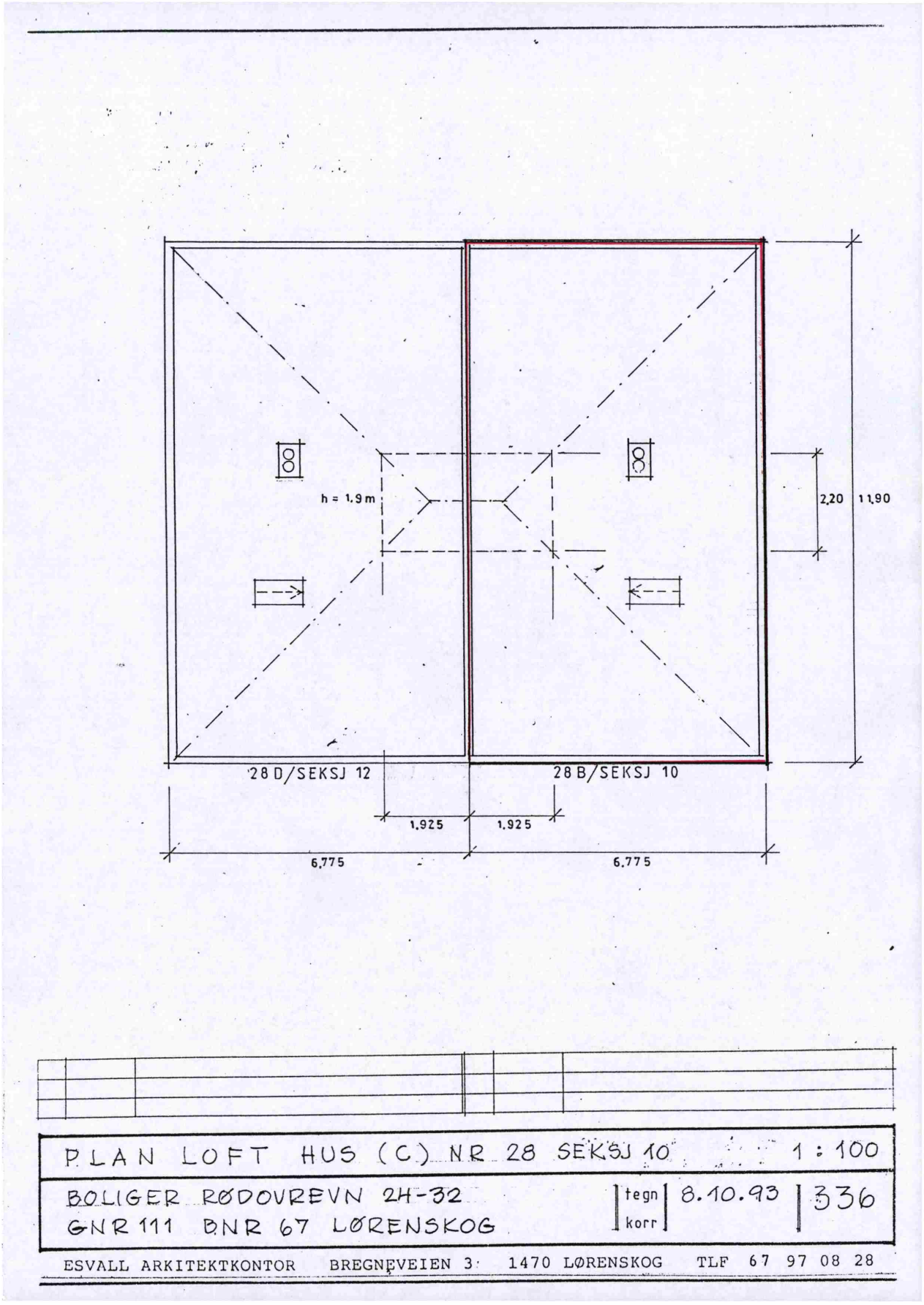
331
D

ESVALL ARKITEKTKONTOR BREGNEVN 3 1470 LØRENSKOG TLF 67 970828




28
320
715
320
15
TERR
7.5
SOVEROM
11.6
STUE/KJØK
35.0
BOD
3.0
SOVEROM
6.1
ENTRE
5.6
BAD/V
6.0
SP
5.0
SP
5.0
S
%
R
A
G
T
SP
5.0
S
5.
28 D/SEKSJ 12
28 B/SEKSJ 10
15
15
650
25
650
15
360
1355
360
4785
2 STK (CI-CII)
3 ROMS LEIL
BRA/BA 70m2+SP BOD
BRUTTO 80 m2
C 30.6.93 LEILBII-DI UTVID. FRA 2R TIL 3R
A 1.9.92 PIPE, SØYLE BALK, BEREDER.
D 8.10.93 HUSNR, SEKSJ. NR, SP. BOD.
B 9.12.92 AJOURFØRT
PLAN 2. ETASJE HUS (B-C-D) NR 28 SEKSJ 10 1:100
BOLIGER RØDOVREVN 24-32
GNR 111 BNR 67 LØRENSKOG
tegn 3.3.92
korr 8.10.93
332
D
ESVALL ARKITEKTKONTOR BREGNEVN 3 1470 LØRENSKOG TLF 67 970828



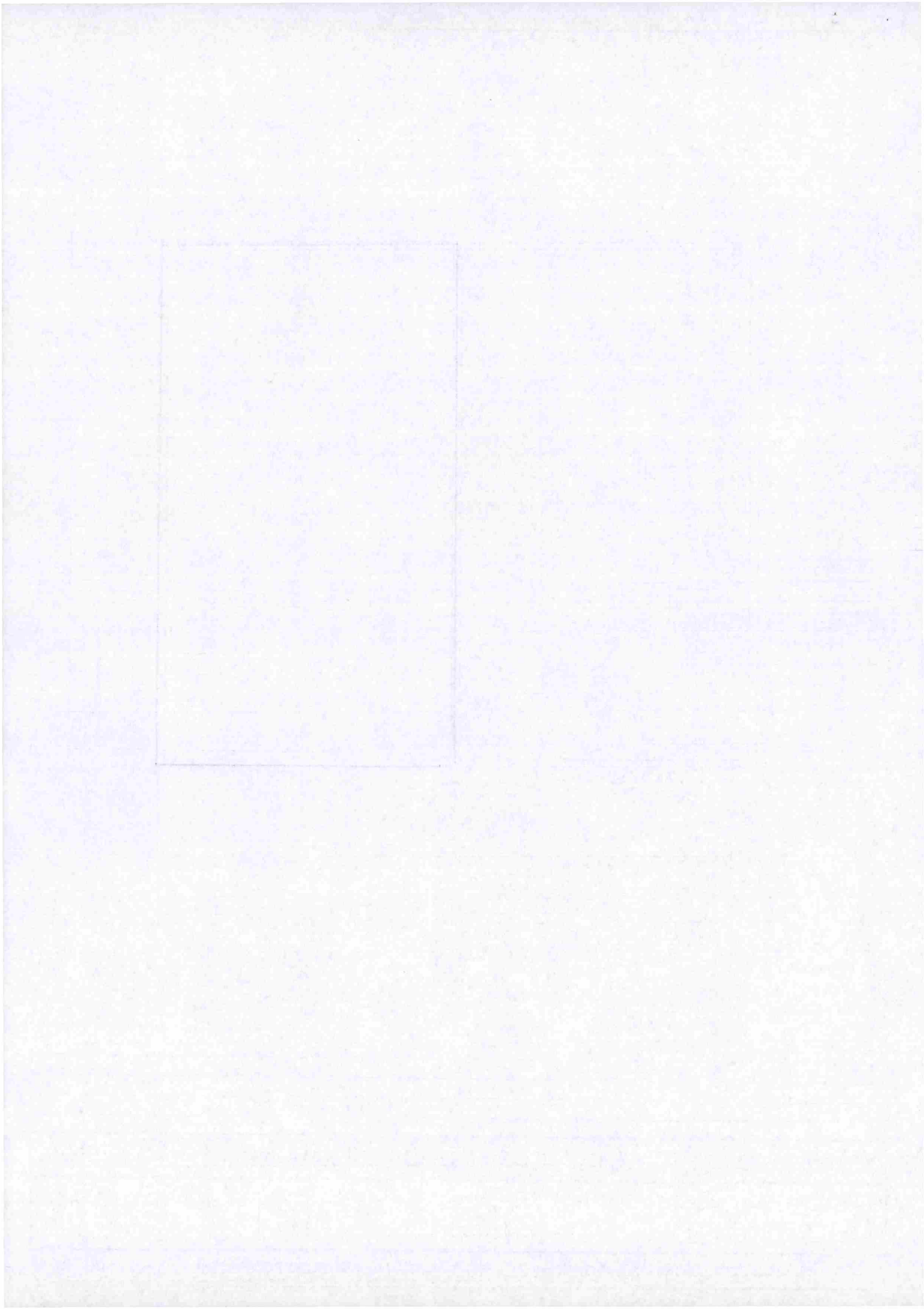


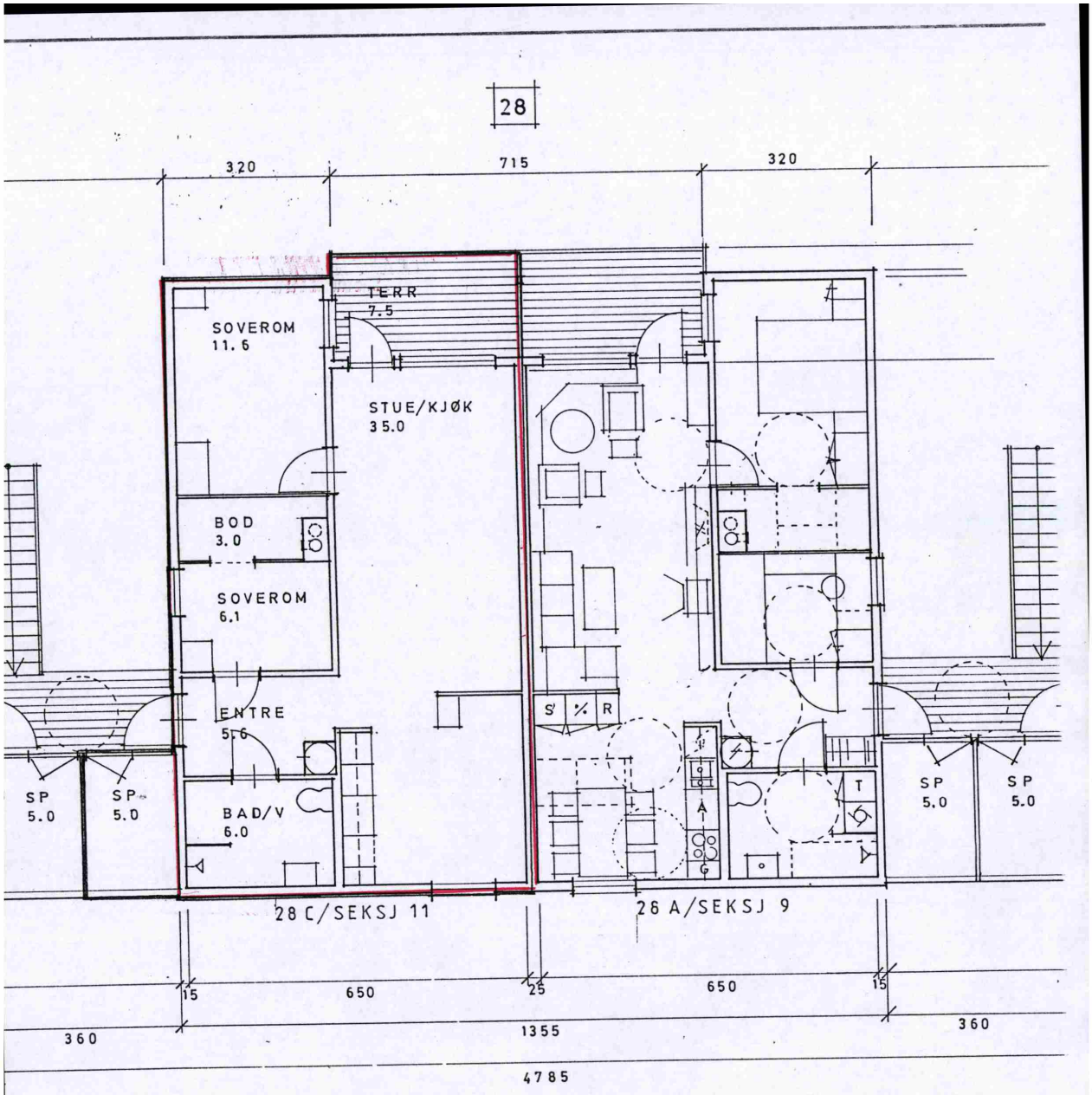
PLAN LOFT HUS (C) NR 28 SEKSJ 10 1 : 100

BOLIGER RØDOVREVN 2H-32
GNR 111 BNR 67 LØRENSKOG

tegn 8.10.93 | 336
korr

ESVALL ARKITEKTKONTOR BREGNEVEIEN 3 1470 LØRENSKOG TLF 67 97 08 28





2 STK (C I-C II)
3 ROMS LEIL
BRA/BA 70 m² + SP BOD
BRUTTO 80 m²

C	30.6.93	LEILBII-DI UTVID. FRA 2R TIL 3R	D	8.10.93	HUSNR, SEKSJ.NR, SP.BOD
A	1.9.92	PIPE, SØYLE BALK, BEREDER.	B	9.12.92	AJOURFØRT

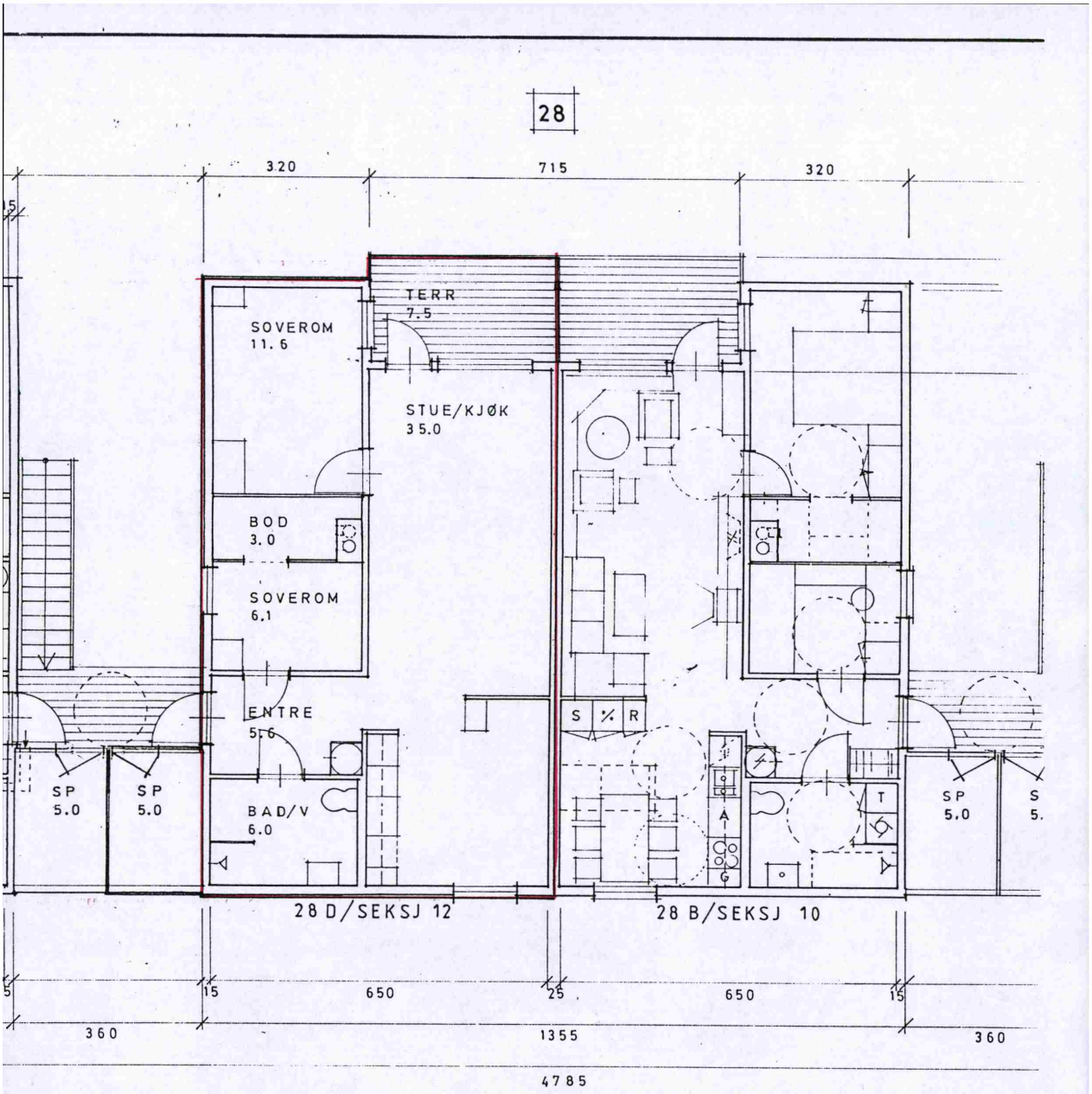
PLAN 1. ETASJE HUS (B-C-D) NR 28 SEKSJ 11 1:100

BOLIGER RØDOVREVN 24-32
GNR 111 BNR 67 LØRENSKOG

tegn 3.3.92
korr 8.10.93

331
D

ESVALL ARKITEKTKONTOR BREGNEVN 3 1470 LØRENSKOG TLF 67 970828



2 STK (C1-C11)
3 ROMS LEIL
BRA/BA 70 m² + SP BOD
BRUTTO 80 m²

C	30.6.93	LEILBII-DI UTVID. FRA 2R TIL 3R	D	8.10.93	HUSNR, SEKSJ. NR, SP. BOD.
A	1.9.92	PIPE, SØYLE BALK, BEREDER.	B	9.12.92	AJOURFØRT

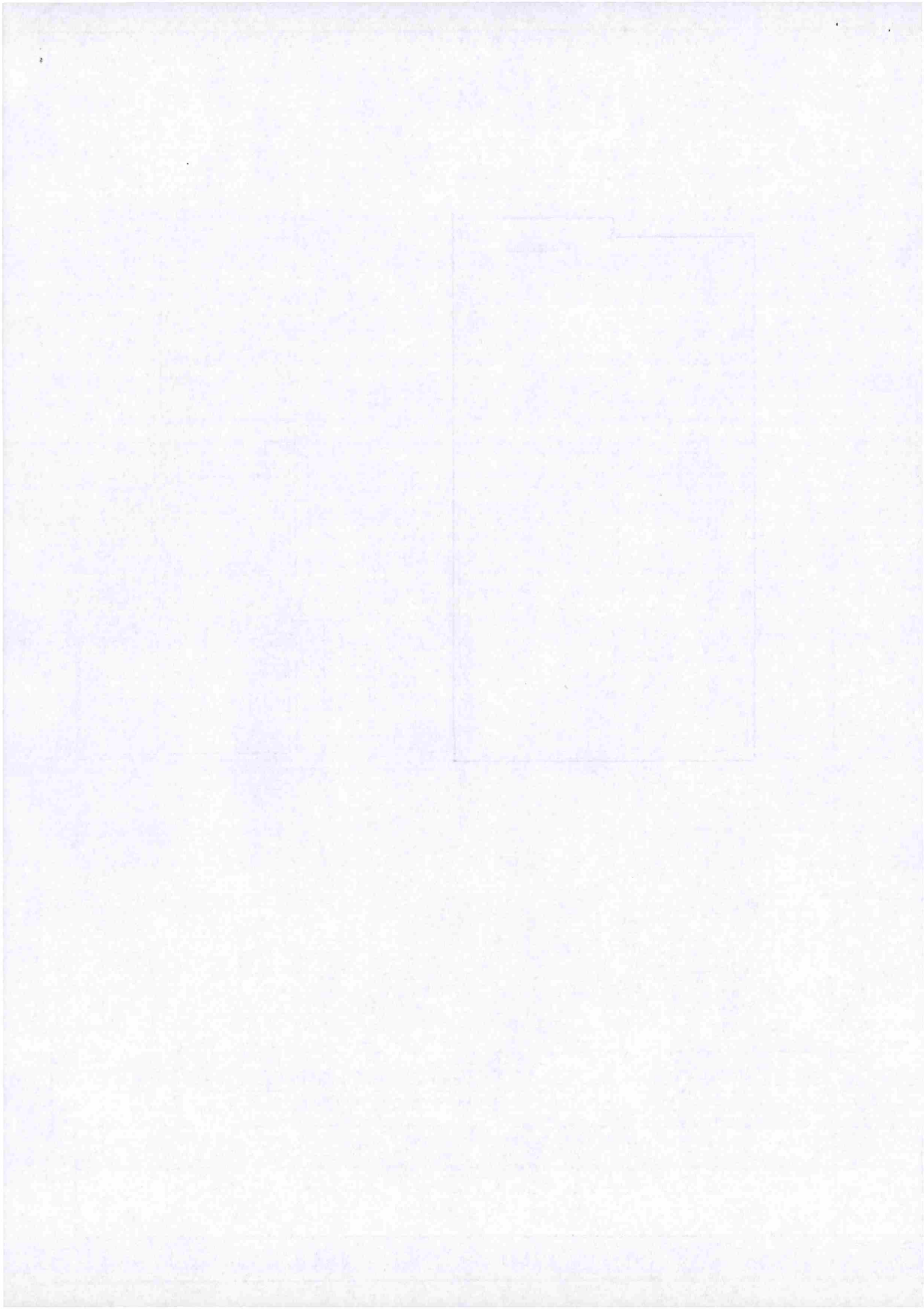
PLAN 2. ETASJE HUS (B-C-D) NR 28 SEKSJ 12 1:100

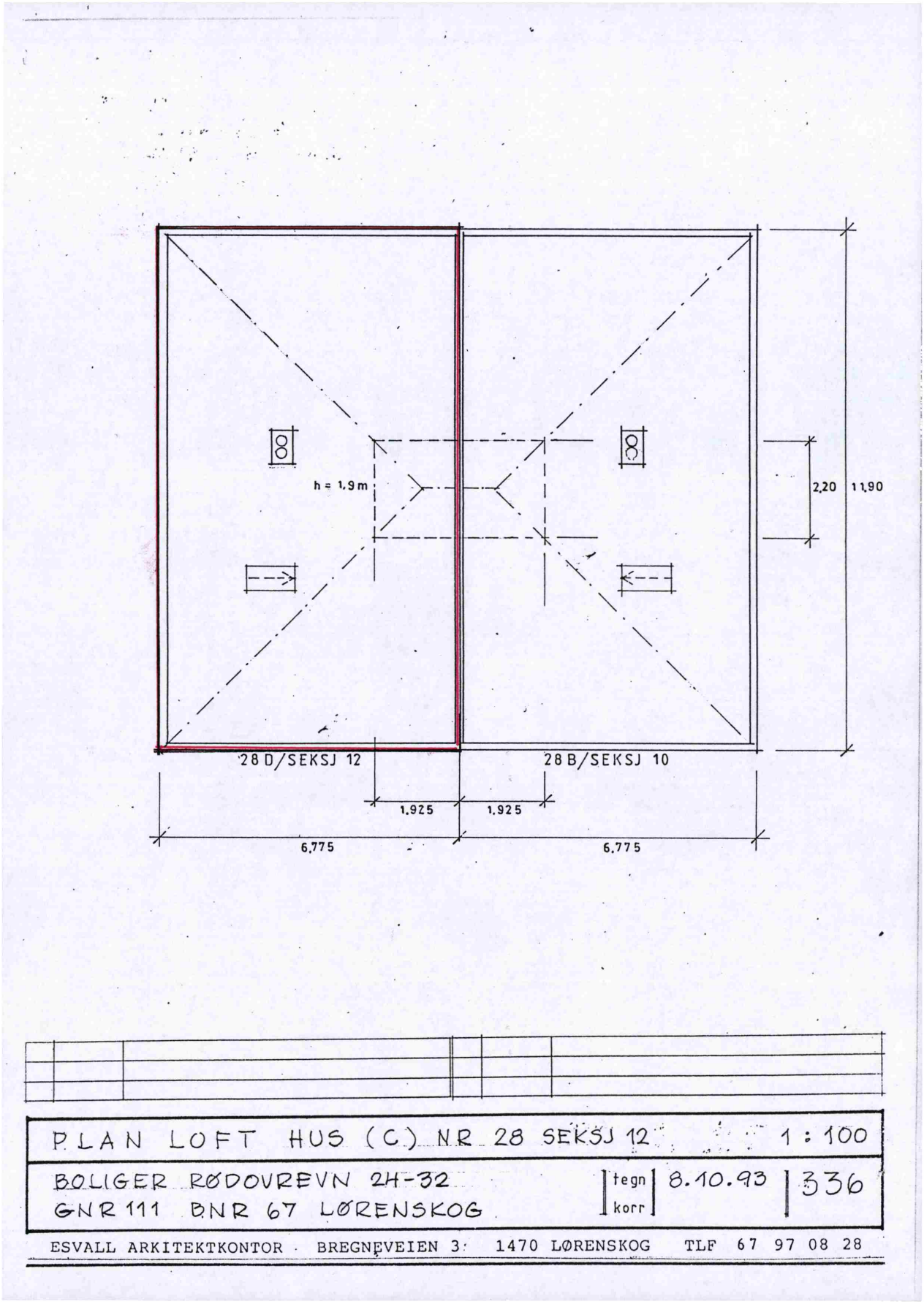
BOLIGER RØDOVREVN 24-32
GNR 111 BNR 67 LØRENSKOG

tegn 3.3.92
korr 8.10.93

332
D

ESVALL ARKITEKTKONTOR BREGNEVN 3 1470 LØRENSKOG TLF 67 970828



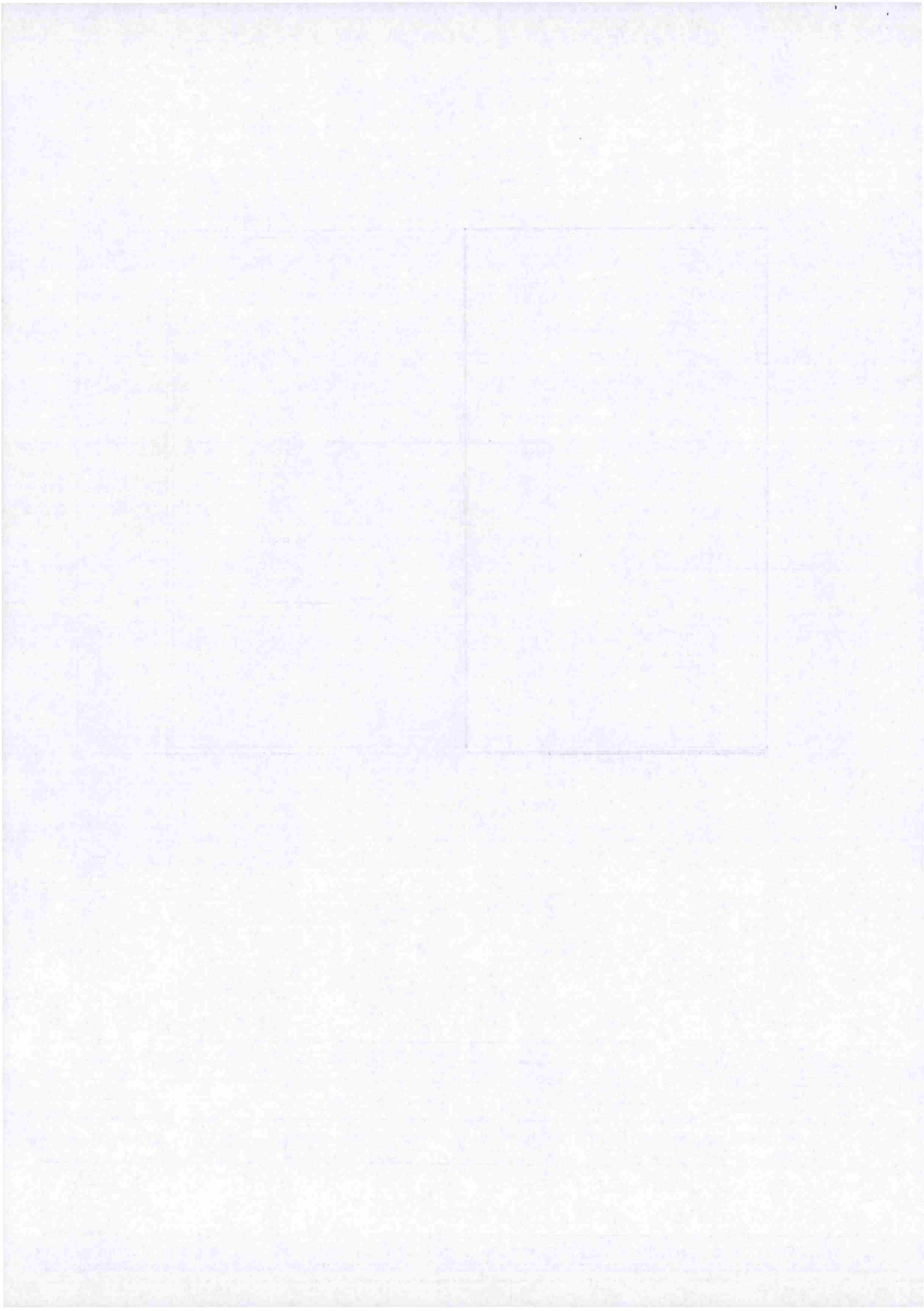


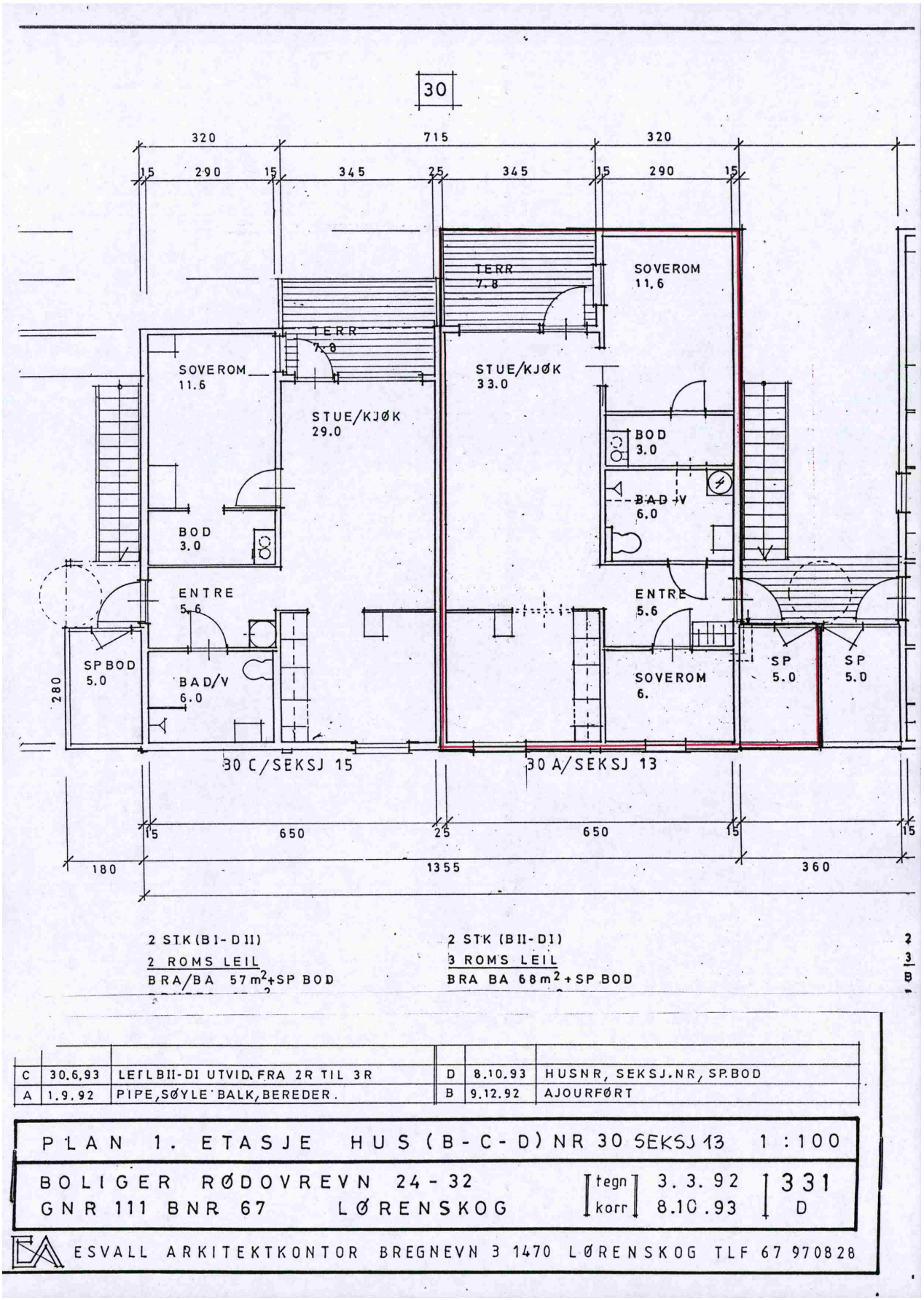
PLAN LOFT HUS (C) NR 28 SEKSJ 12 1 : 100

BOLIGER RØDOVREVN 2H-32
GNR 111 BNR 67 LØRENSKOG

tegn 8.10.93 336
korr

ESVALL ARKITEKTKONTOR · BREGNEVEIEN 3 · 1470 LØRENSKOG TLF 67 97 08 28





2 STK (B I - D II)
2 ROMS LEIL
BRA/BA 57 m²+SP BOD

2 STK (B II - D I)
3 ROMS LEIL
BRA BA 68 m² + SP BOD

C	30.6.93	LEIL BII-DI UTVID. FRA 2R TIL 3R	D	8.10.93	HUSNR, SEKSJ.NR, SP.BOD
A	1.9.92	PIPE, SØYLE BALK, BEREDER.	B	9.12.92	AJOURFØRT

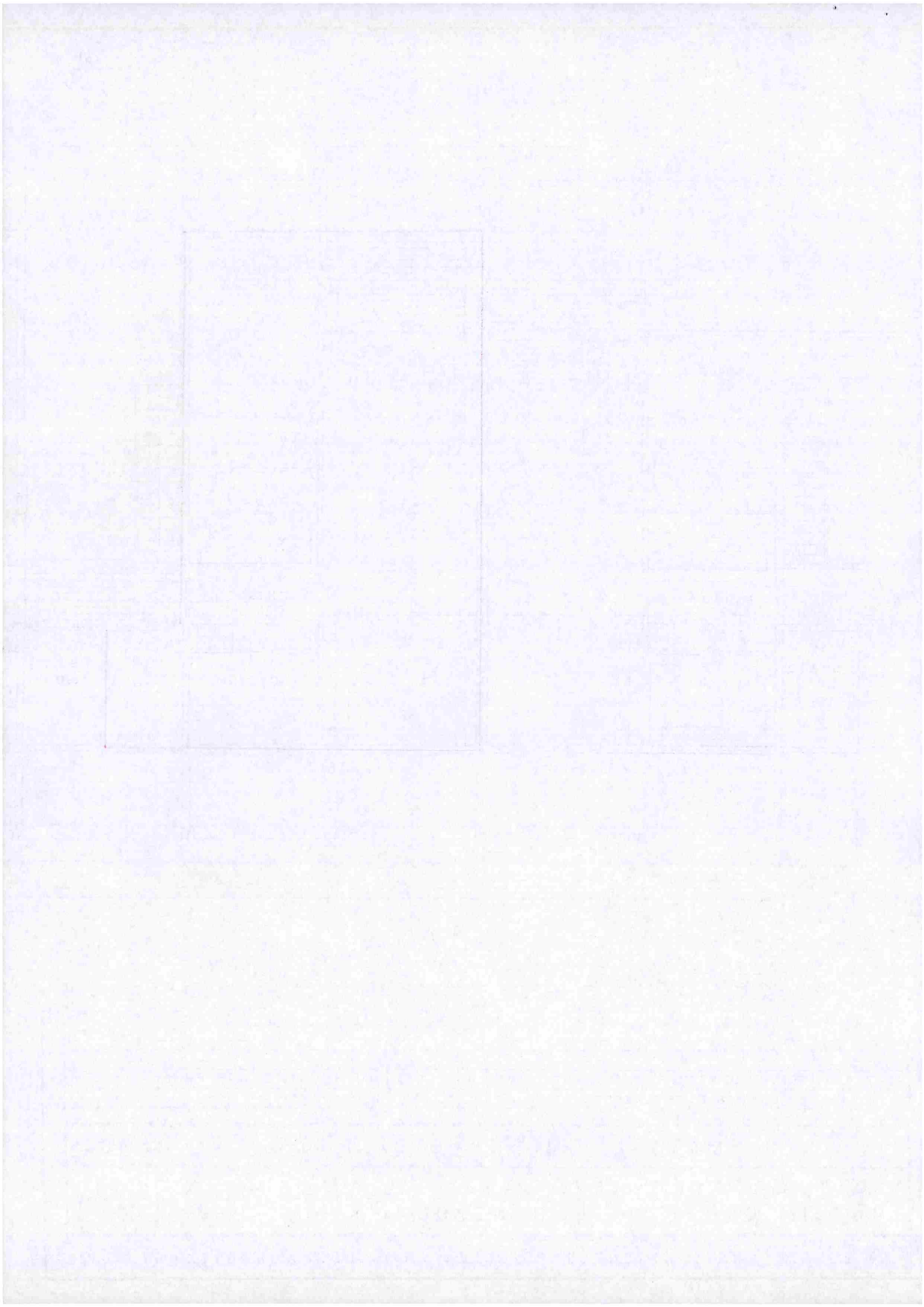
PLAN 1. ETASJE HUS (B - C - D) NR 30 SEKSJ 13 1 : 100

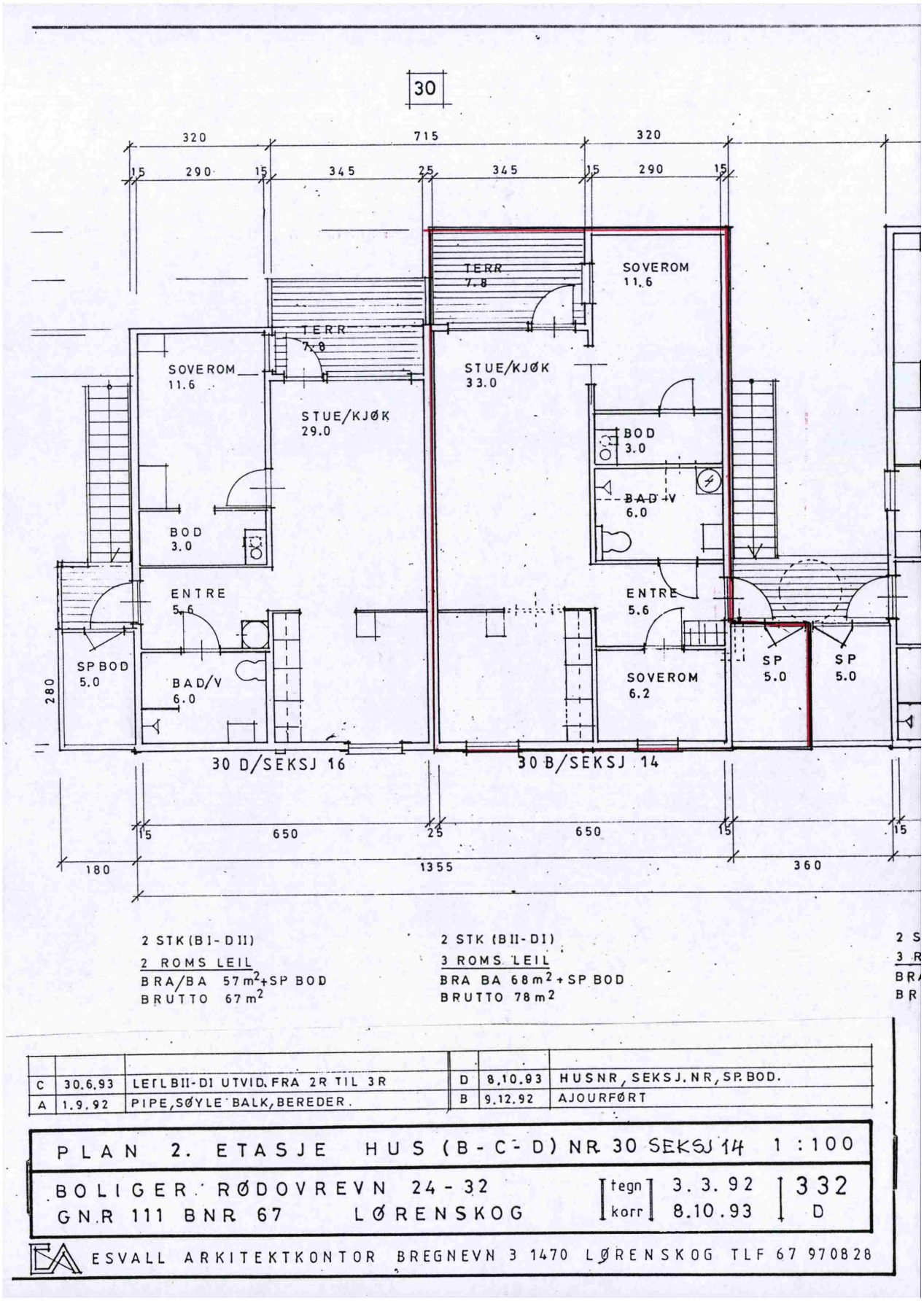
BOLIGER RØDOVREVN 24 - 32
GNR 111 BNR 67 LØRENSKOG

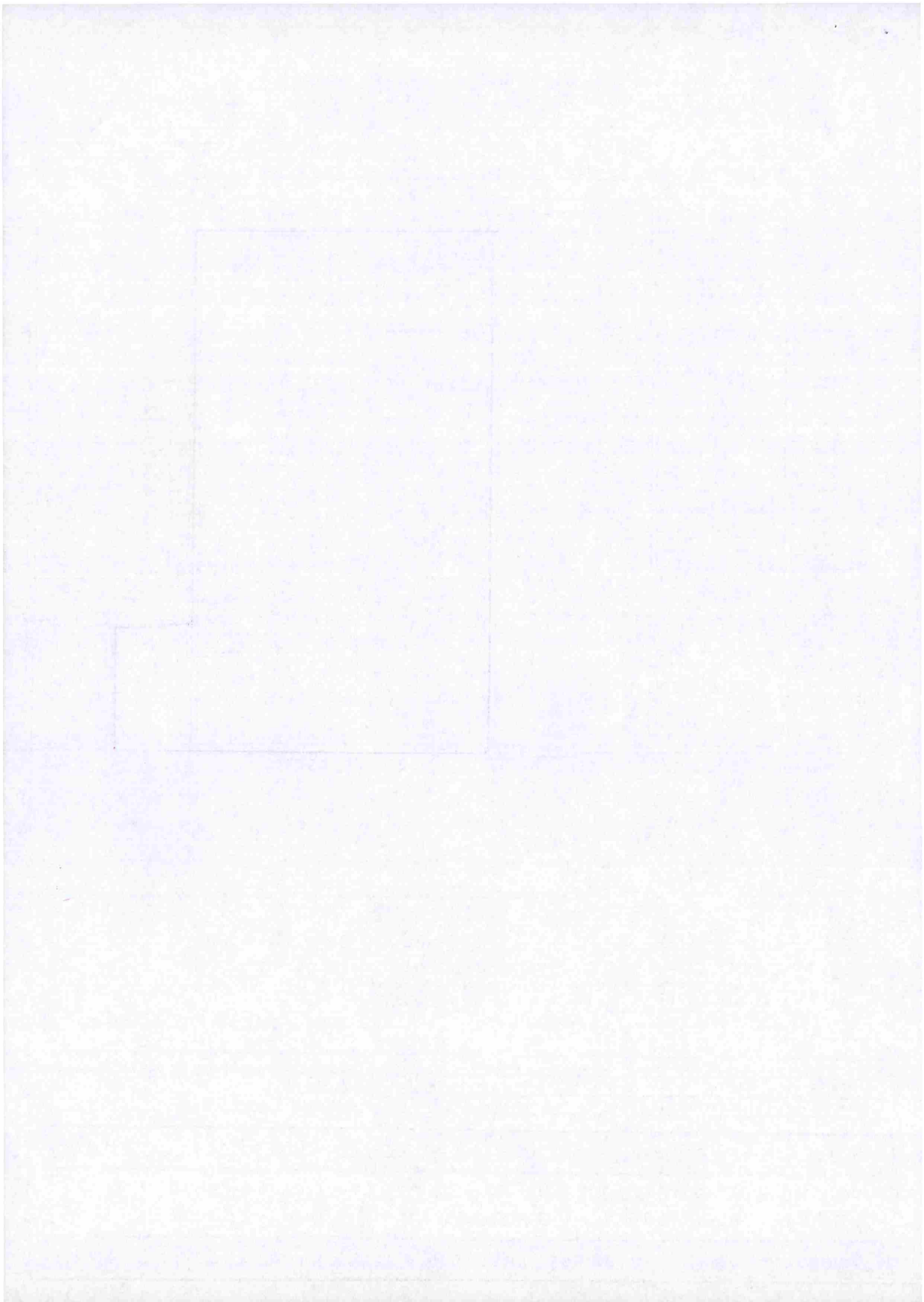
tegn 3.3.92
korr 8.10.93

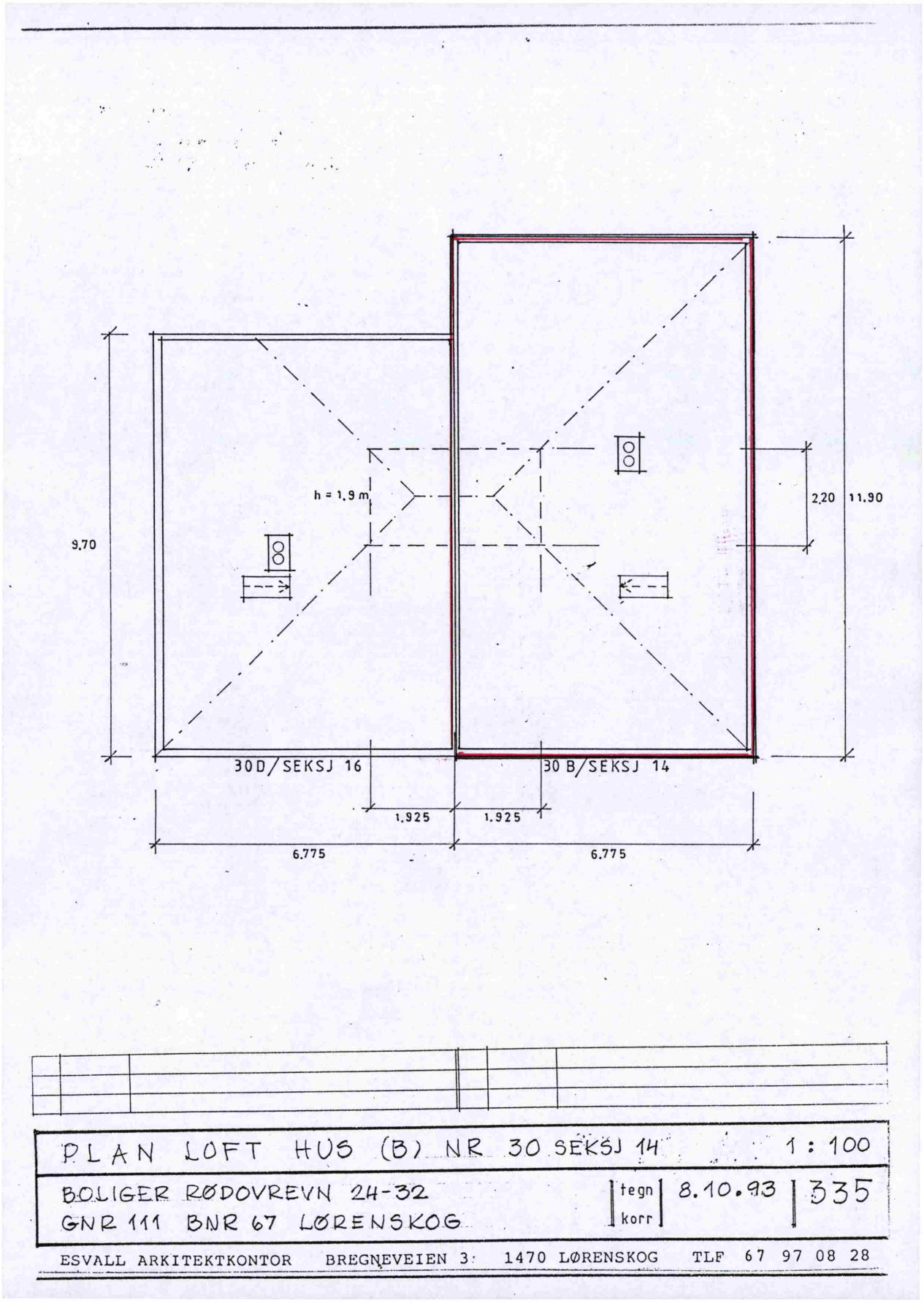
331
D

ESVALL ARKITEKTKONTOR BREGNEVN 3 1470 LØRENSKOG TLF 67 970828




30
320
715
320
15
290
15
345
25
345
15
290
15
TERR
7.8
SOVEROM
11.6
TERR
7.8
SOVEROM
11.6
STUE/KJØK
33.0
STUE/KJØK
29.0
BOD
3.0
BAD/V
6.0
BOD
3.0
ENTRE
5.6
ENTRE
5.6
SP BOD
5.0
BAD/V
6.0
SOVEROM
6.2
SP
5.0
SP
5.0
280
30 D/SEKSJ 16
30 B/SEKSJ 14
15
650
25
650
15
15
180
1355
360
2 STK (B I - D II)
2 ROMS LEIL
BRA/BA 57 m2+SP BOD
BRUTTO 67 m2
2 STK (B II - D I)
3 ROMS LEIL
BRA BA 68 m2 + SP BOD
BRUTTO 78 m2
C 30.6.93 LEILBII-DI UTVID. FRA 2R TIL 3R
A 1.9.92 PIPE, SØYLE BALK, BEREDER.
D 8.10.93 HUSNR, SEKSJ. NR, SP. BOD.
B 9.12.92 AJOURFØRT
PLAN 2. ETASJE HUS (B - C - D) NR 30 SEKSJ 14 1 : 100
BOLIGER RØDOVREVN 24 - 32
GN.R 111 BNR 67 LØRENSKOG
tegn 3.3.92
korr 8.10.93
332
D
ESVALL ARKITEKTKONTOR BREGNEVN 3 1470 LØRENSKOG TLF 67 970828



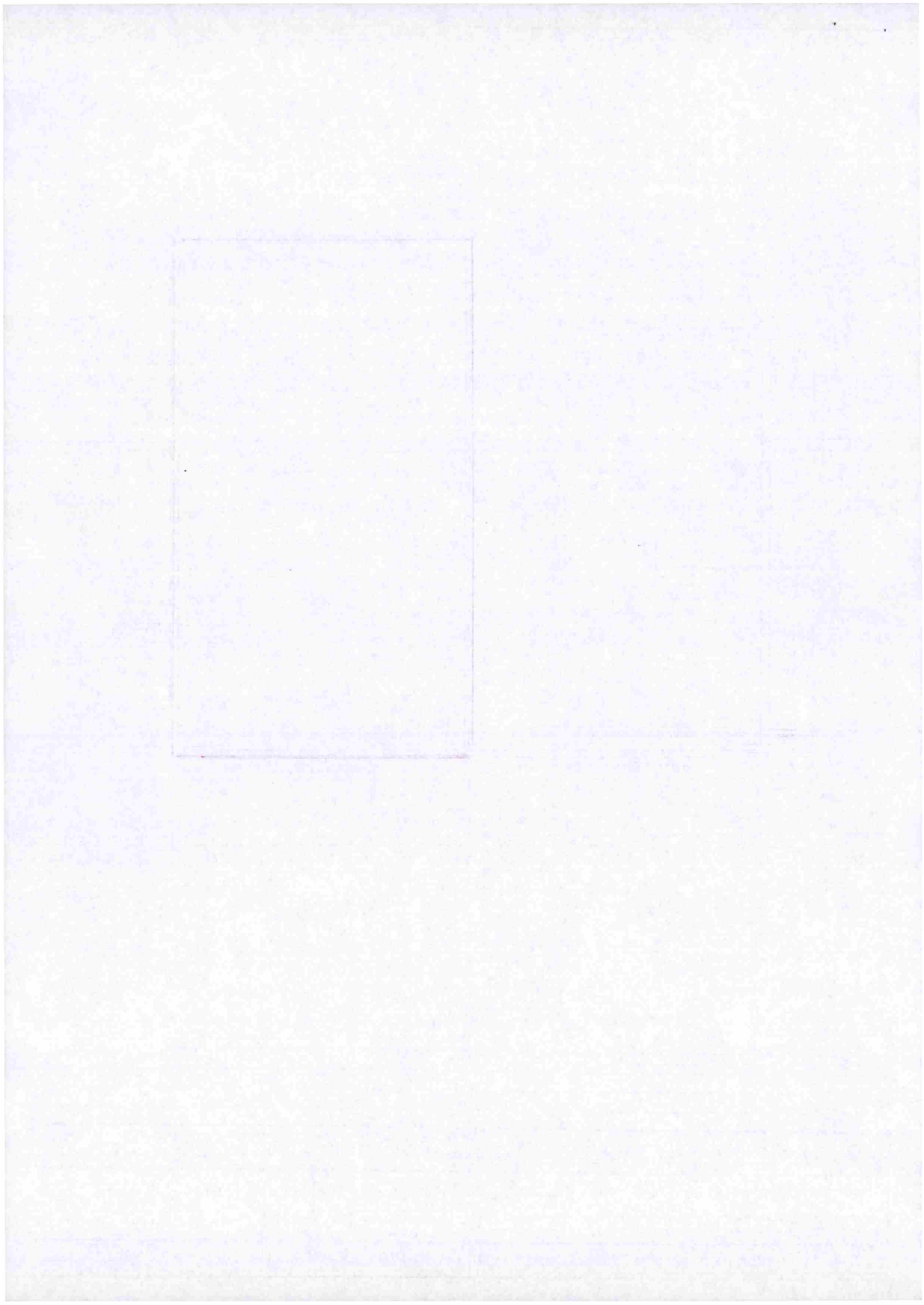


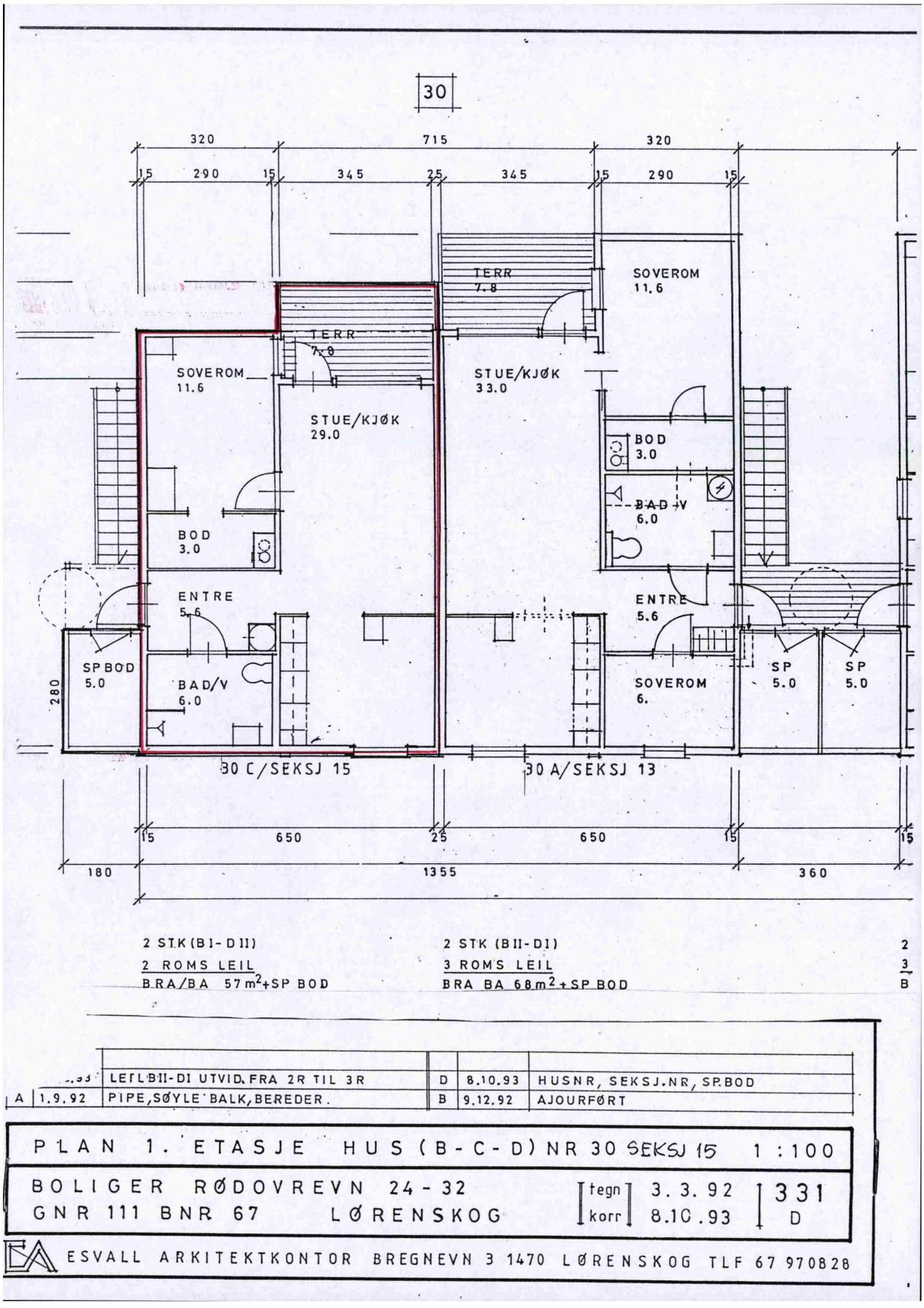
PLAN LOFT HUS (B) NR 30 SEKSJ 14 1 : 100

BOLIGER RØDOVREVN 24-32
GNR 111 BNR 67 LØRENSKOG

tegn	8.10.93	335
korr		

ESVALL ARKITEKTKONTOR BREGNEVEIEN 3 1470 LØRENSKOG TLF 67 97 08 28





	LEIL BII-DI UTVID. FRA 2R TIL 3R	D	8.10.93	HUSNR, SEKSJ.NR, SP.BOD
A	1.9.92 PIPE, SØYLE BALK, BEREDER.	B	9.12.92	AJOURFØRT

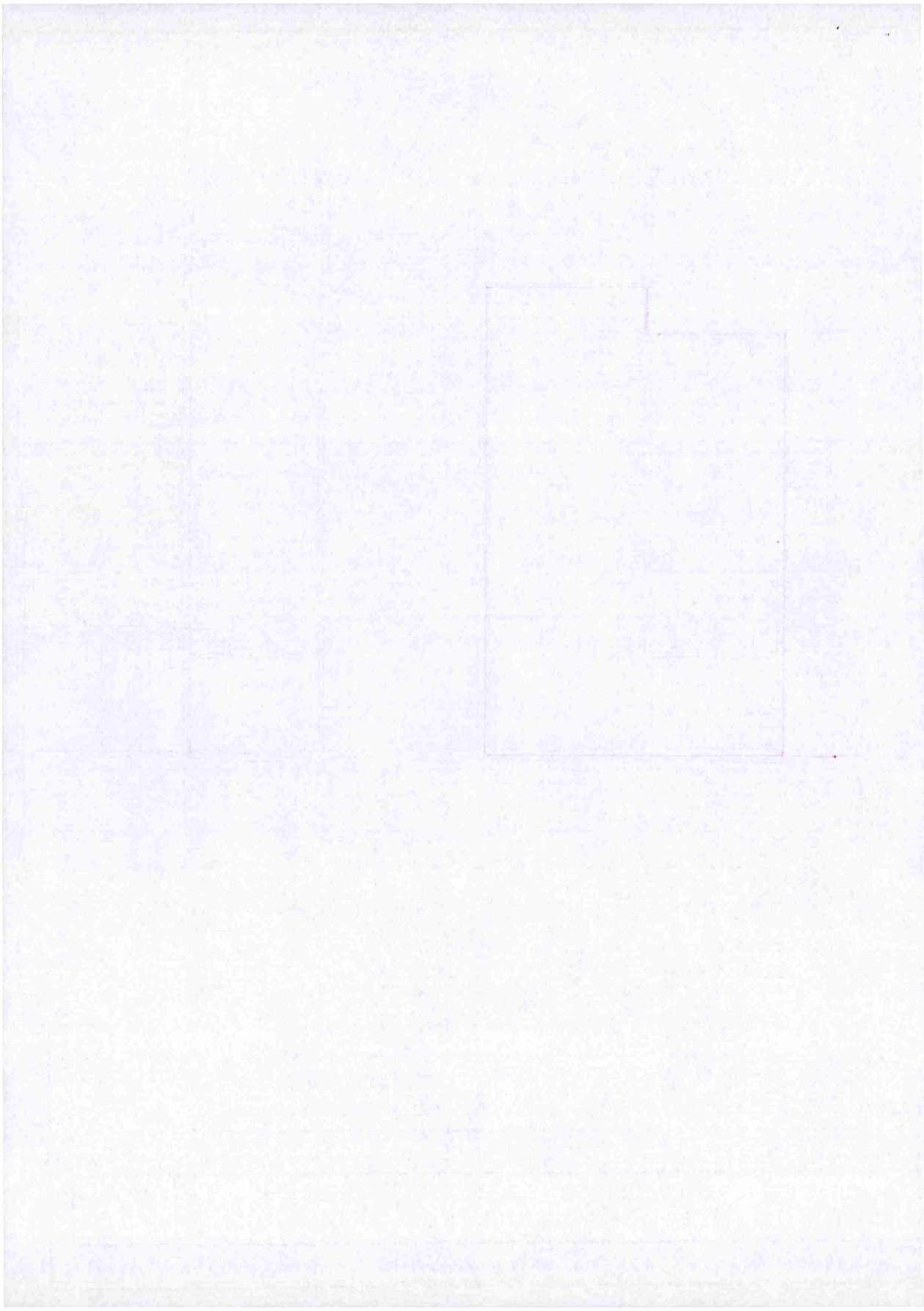
PLAN 1. ETASJE HUS (B - C - D) NR 30 SEKSJ 15 1 : 100

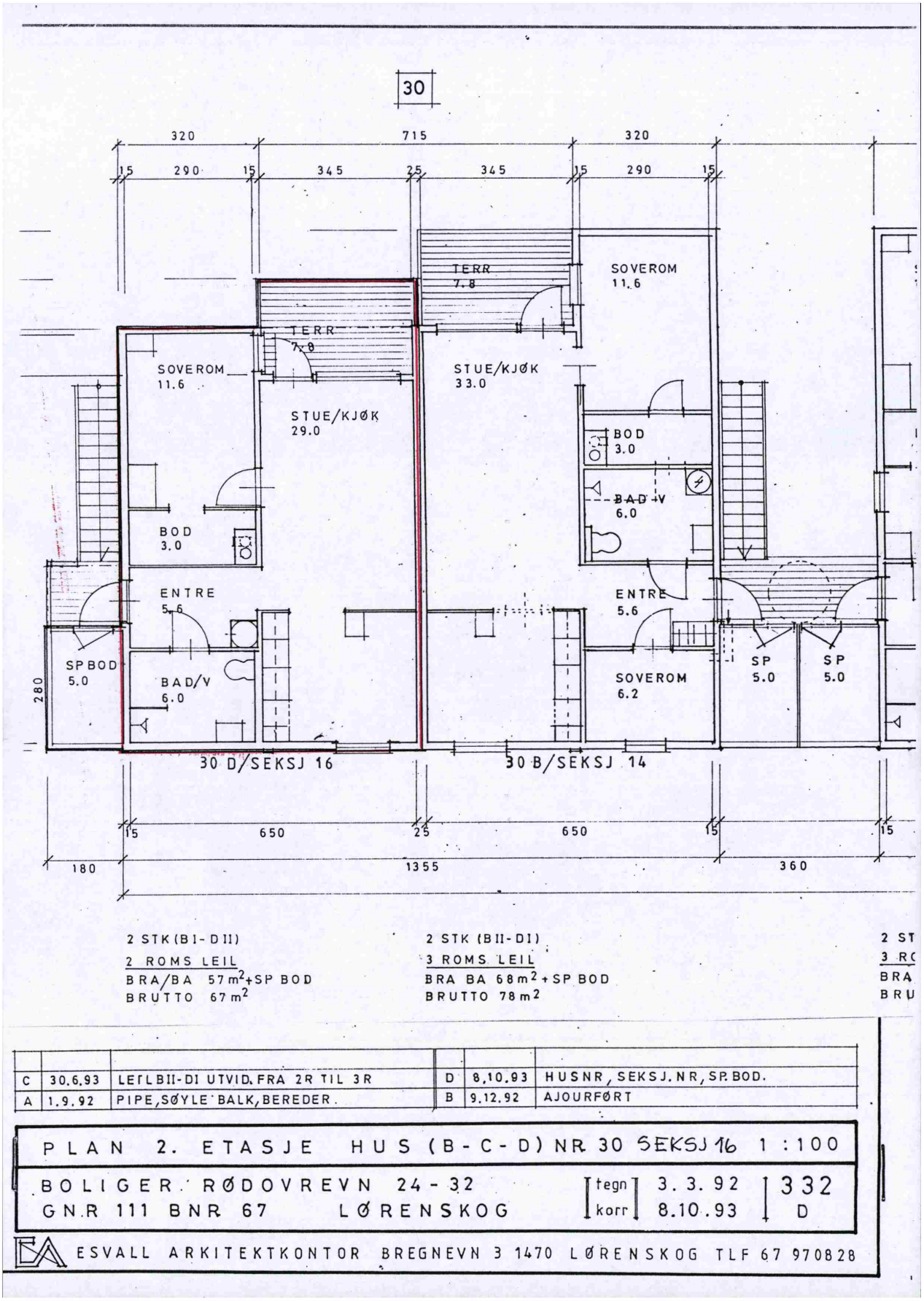
BOLIGER RØDOVREVN 24 - 32
GNR 111 BNR 67 LØRENSKOG

tegn 3.3.92
korr 8.10.93

331
D

ESVALL ARKITEKTKONTOR BREGNEVN 3 1470 LØRENSKOG TLF 67 970828





2 STK (B I - D II)
2 ROMS LEIL
BRA/BA 57 m² + SP BOD
BRUTTO 67 m²

2 STK (B II - D I)
3 ROMS LEIL
BRA BA 68 m² + SP BOD
BRUTTO 78 m²

2 ST
3 RO
BRA
BRU

C	30.6.93	LEIL B II-DI UTVID. FRA 2R TIL 3R	D	8.10.93	HUSNR, SEKSJ. NR, SP. BOD.
A	1.9.92	PIPE, SØYLE BALK, BEREDER.	B	9.12.92	AJOURFØRT

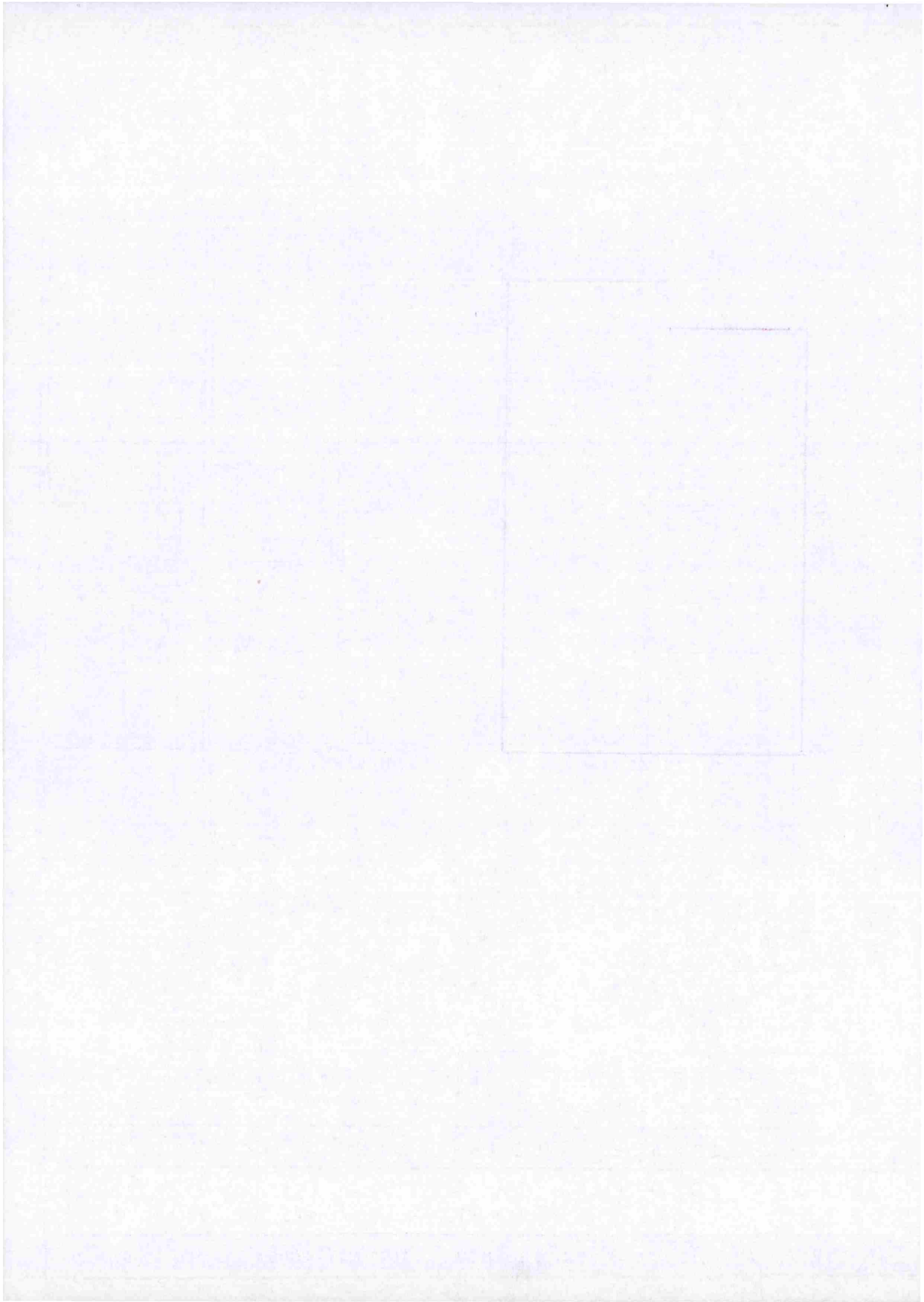
PLAN 2. ETASJE HUS (B - C - D) NR 30 SEKSJ 16 1 : 100

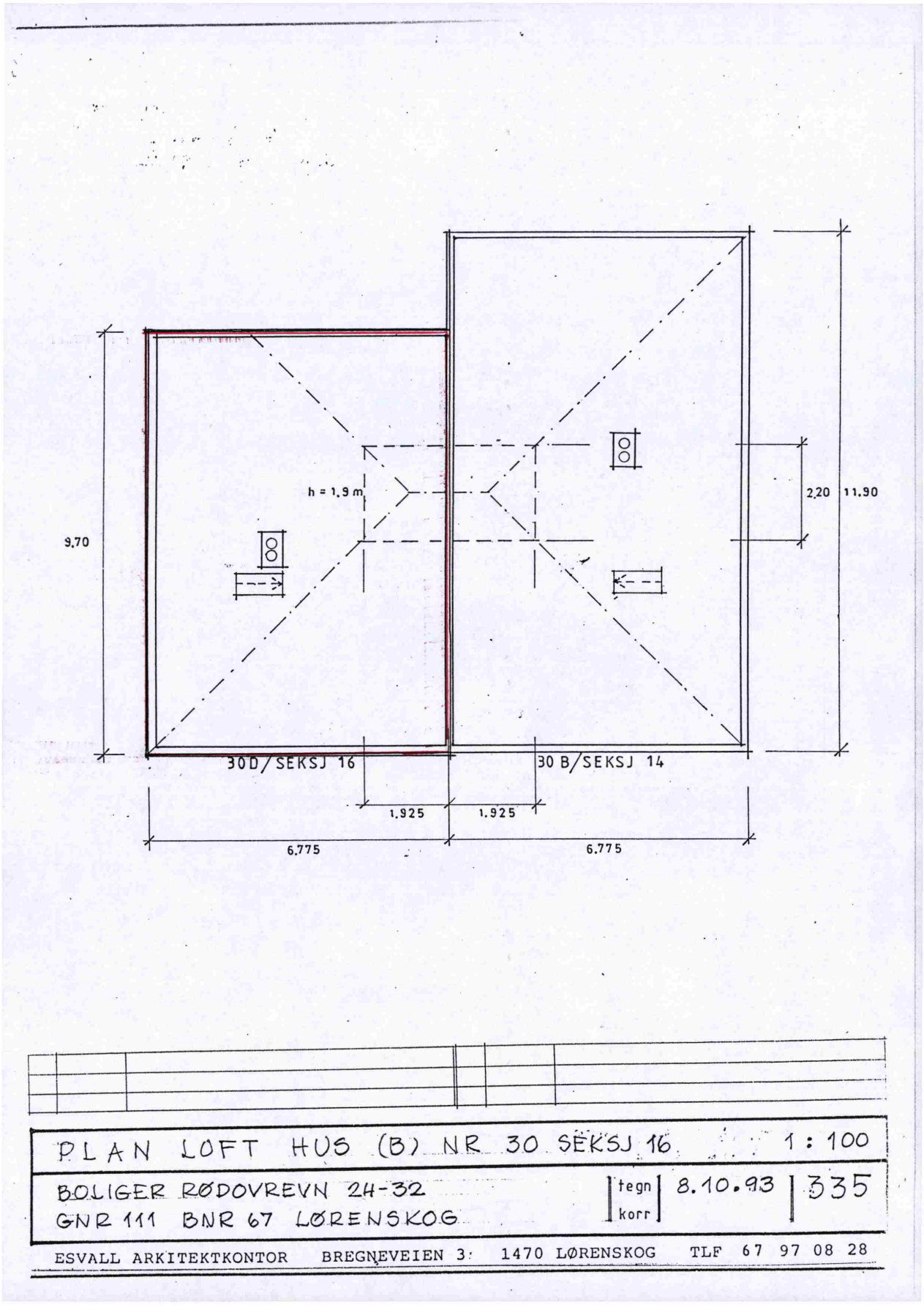
BOLIGER RØDOVREVN 24 - 32
GN.R 111 BNR 67 LØRENSKOG

tegn 3.3.92
korr 8.10.93

332
D

ESVALL ARKITEKTKONTOR BREGNEVN 3 1470 LØRENSKOG TLF 67 970828



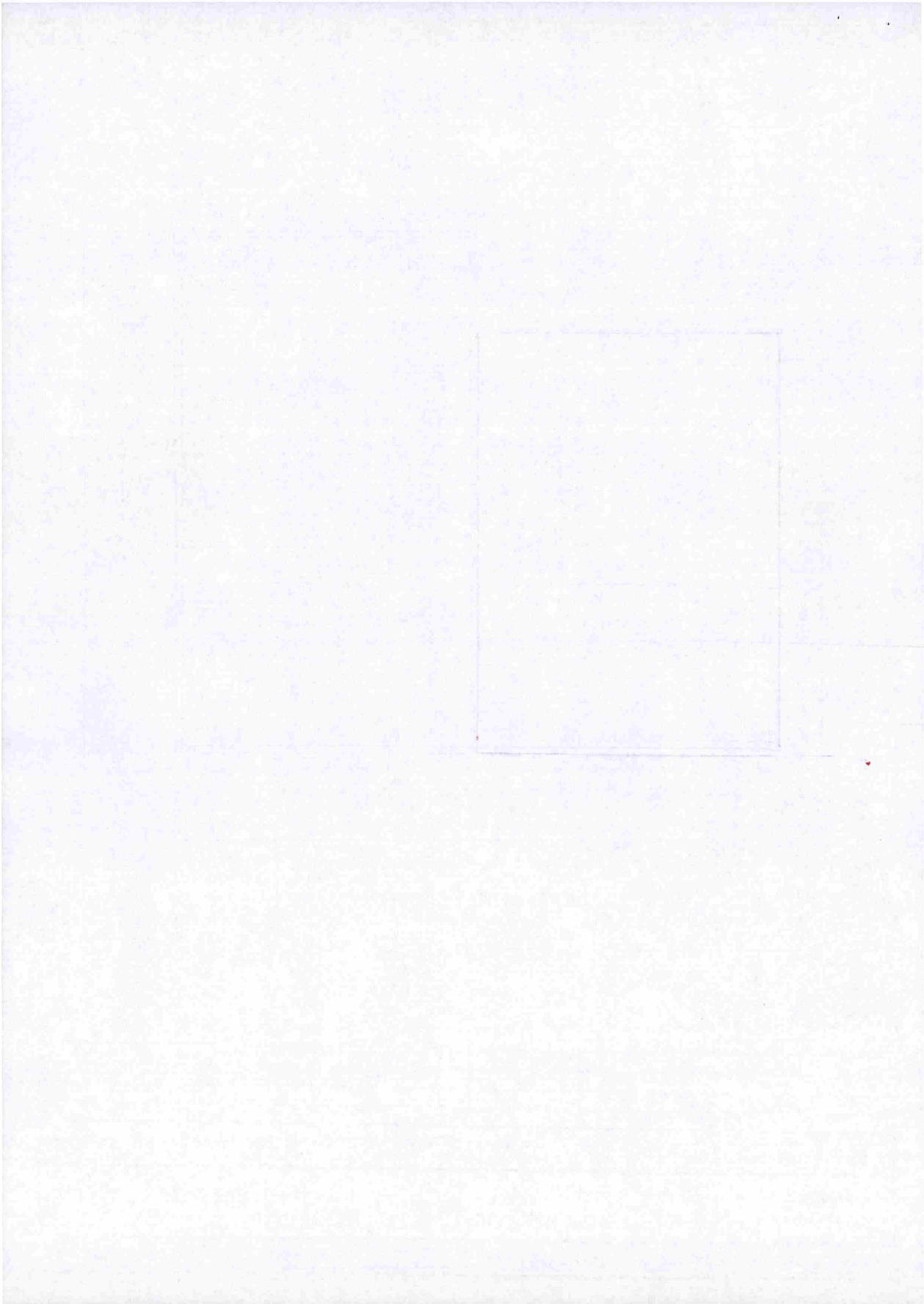


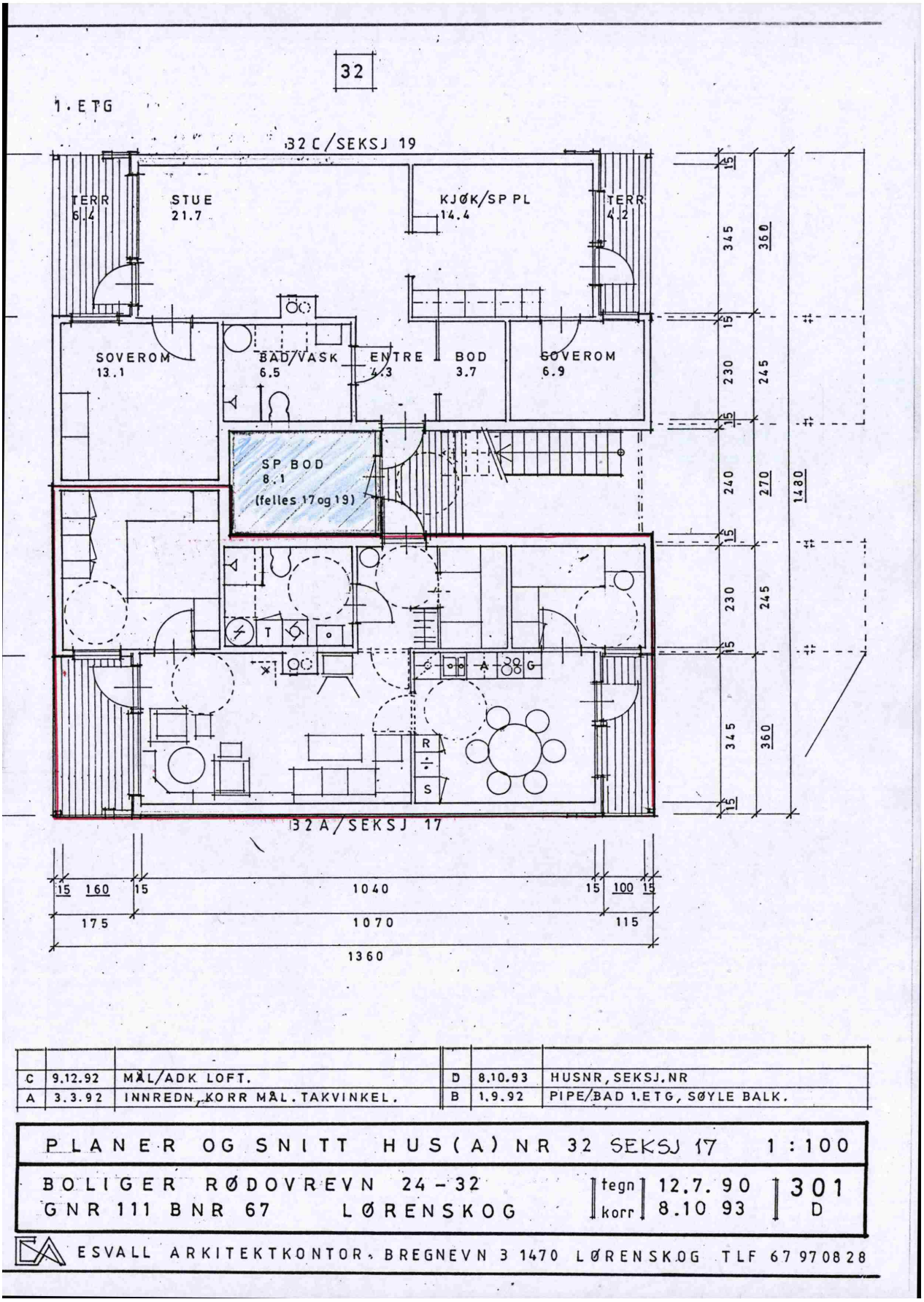
PLAN LOFT HUS (B) NR 30 SEKSJ 16 1 : 100

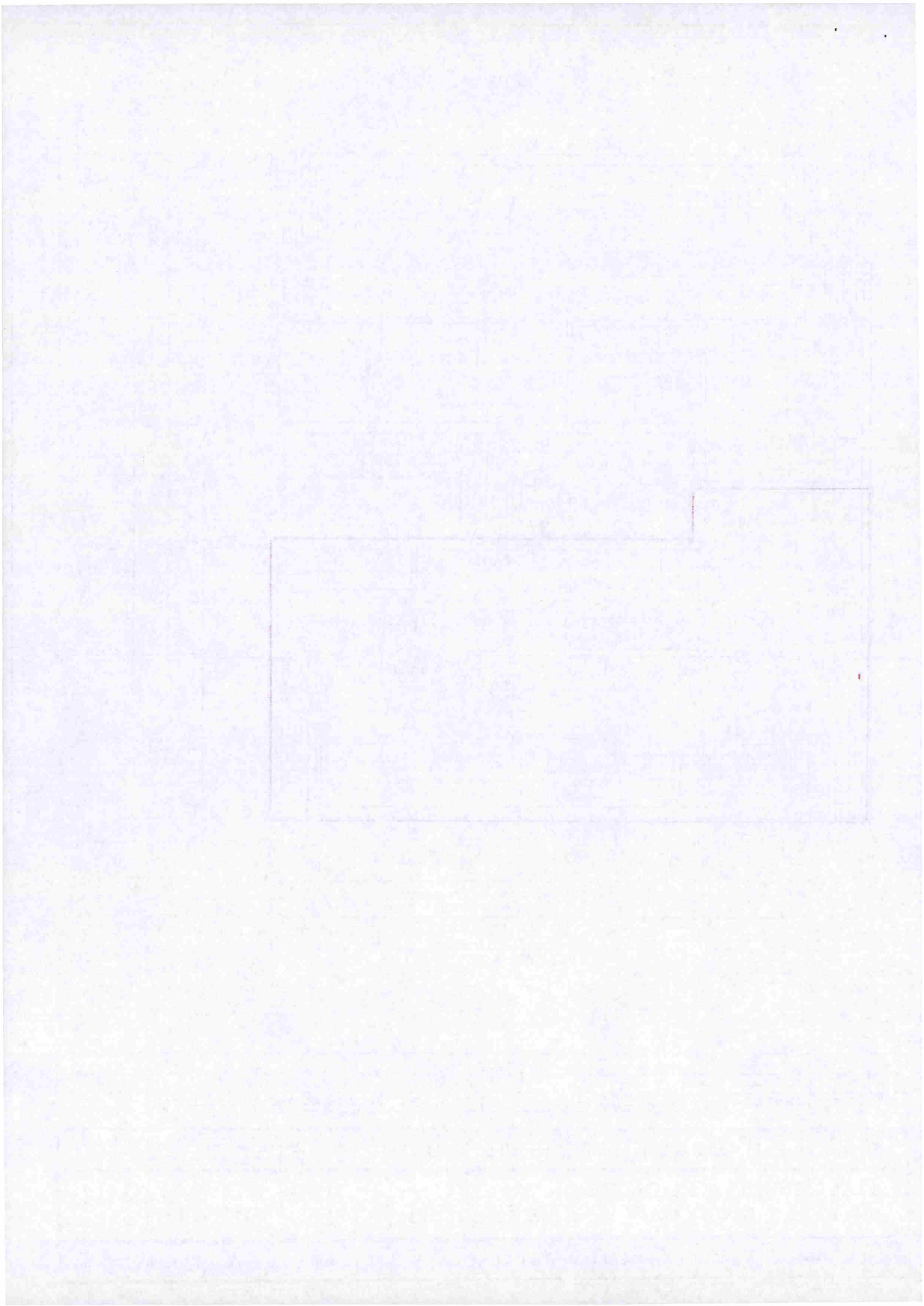
BOLIGER RØDOVREVN 24-32
GNR 111 BNR 67 LØRENSKOG

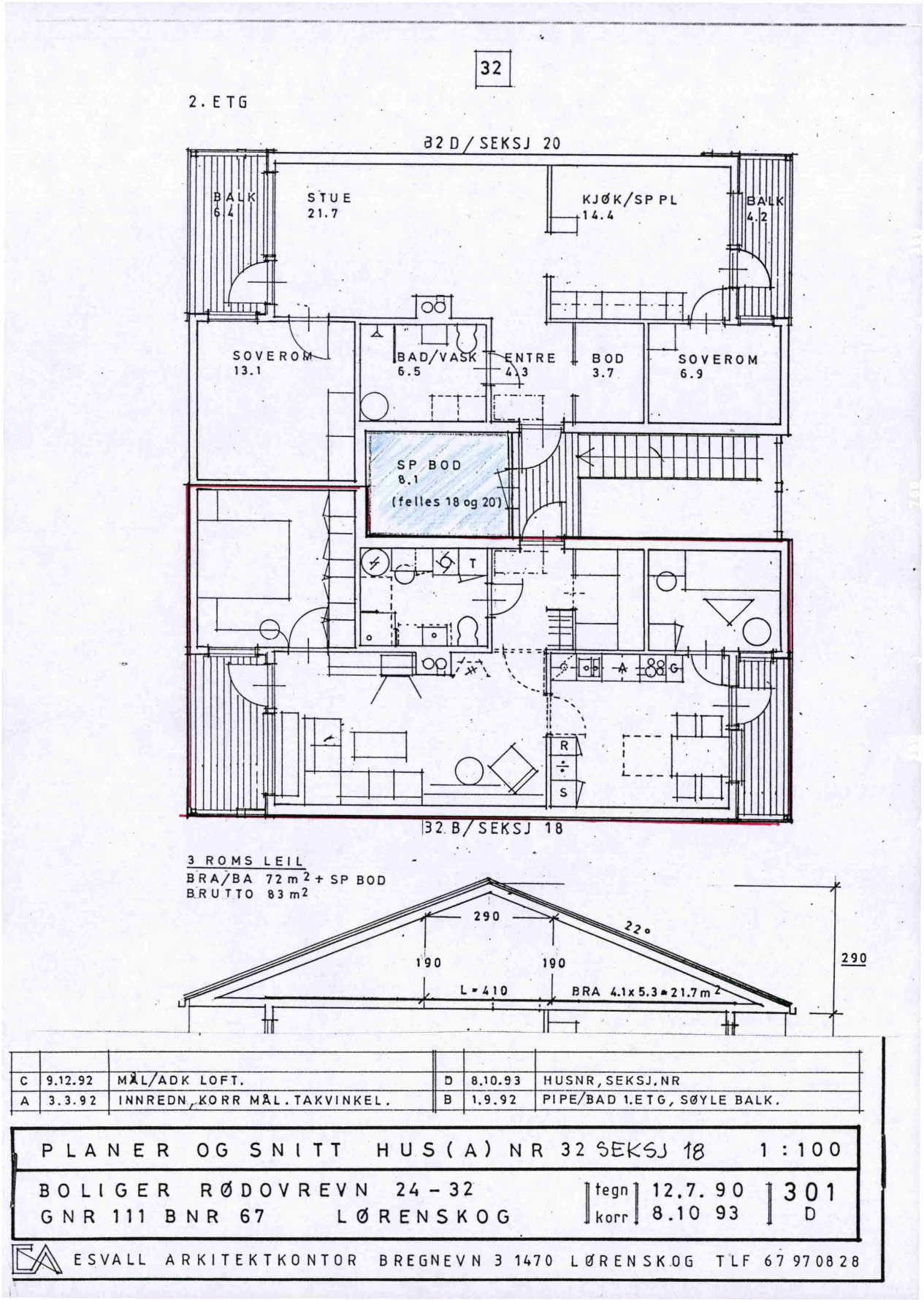
tegn 8.10.93 335
korr

ESVALL ARKITEKTKONTOR BREGNEVEIEN 3 1470 LØRENSKOG TLF 67 97 08 28




32
1. ETG
32 C/SEKSJ 19
TERR 6.4
STUE 21.7
KJØK/SP PL 14.4
TERR 4.2
SOVEROM 13.1
BAD/VASK 6.5
ENTRE 4.3
BOD 3.7
SOVEROM 6.9
SP BOD 8.1
(felles 17 og 19)
T
A
G
R
S
32 A/SEKSJ 17
15 160 15 1040 15 100 15
175 1070 115
1360
345 360
230 245
240 270 1480
230 245
345 360
C 9.12.92 MÅL/ADK LOFT.
A 3.3.92 INNREDN, KORR MÅL. TAKVINKEL.
D 8.10.93 HUSNR, SEKSJ.NR
B 1.9.92 PIPE/BAD 1.ETG, SØYLE BALK.
PLANER OG SNITT HUS (A) NR 32 SEKSJ 17 1:100
BOLIGER RØDOVREVN 24-32
GNR 111 BNR 67 LØRENSKOG
tegn 12.7.90
korr 8.10 93
301 D
ESVALL ARKITEKTKONTOR, BREGNEVN 3 1470 LØRENSKOG TLF 67 97 08 28





C	9.12.92	MÅL/ADK LOFT.	D	8.10.93	HUSNR, SEKSJ.NR
A	3.3.92	INNREDN, KORR MÅL. TAKVINKEL.	B	1.9.92	PIPE/BAD 1.ETG, SØYLE BALK.

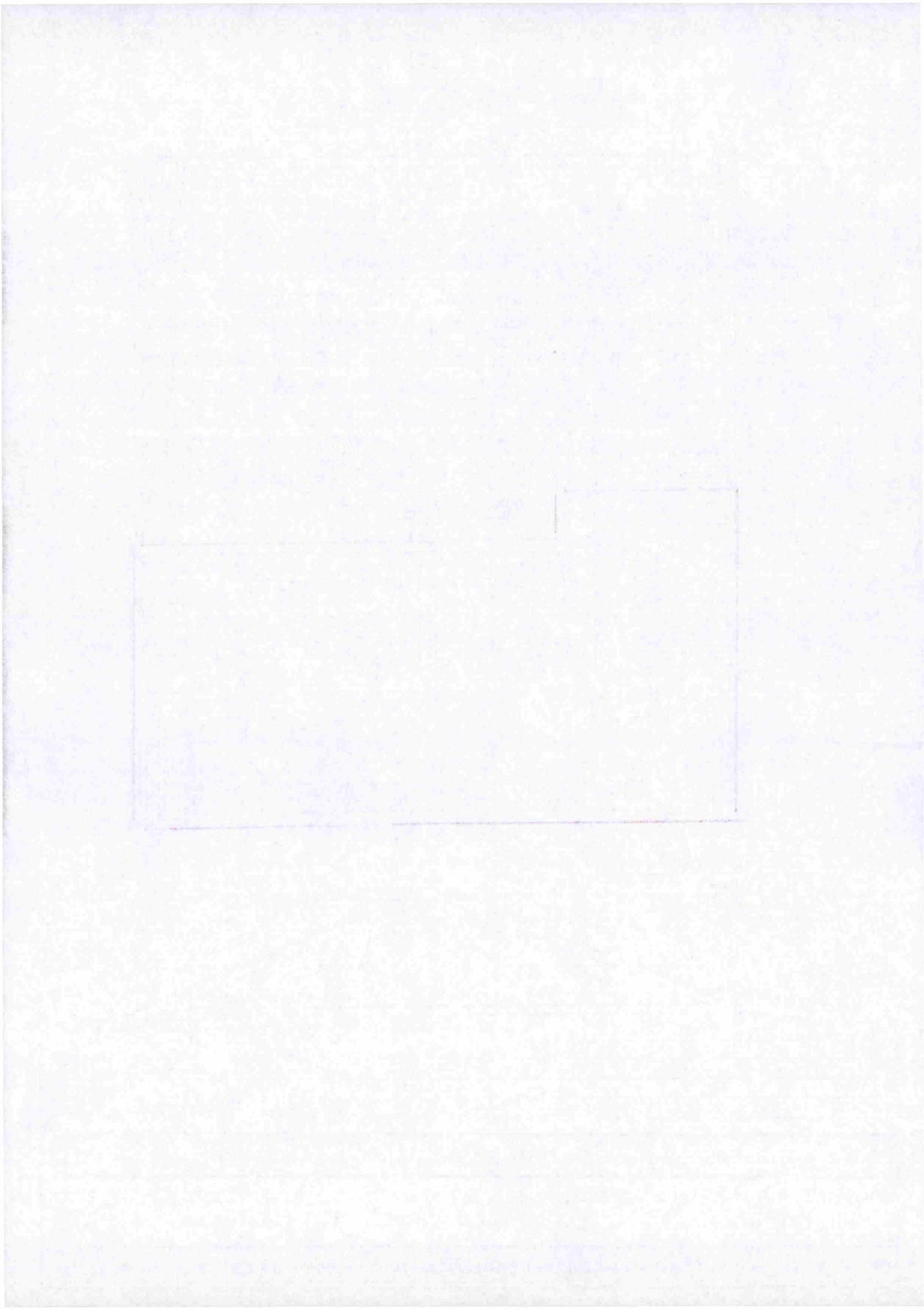
PLANER OG SNITT HUS (A) NR 32 SEKSJ 18 1 : 100

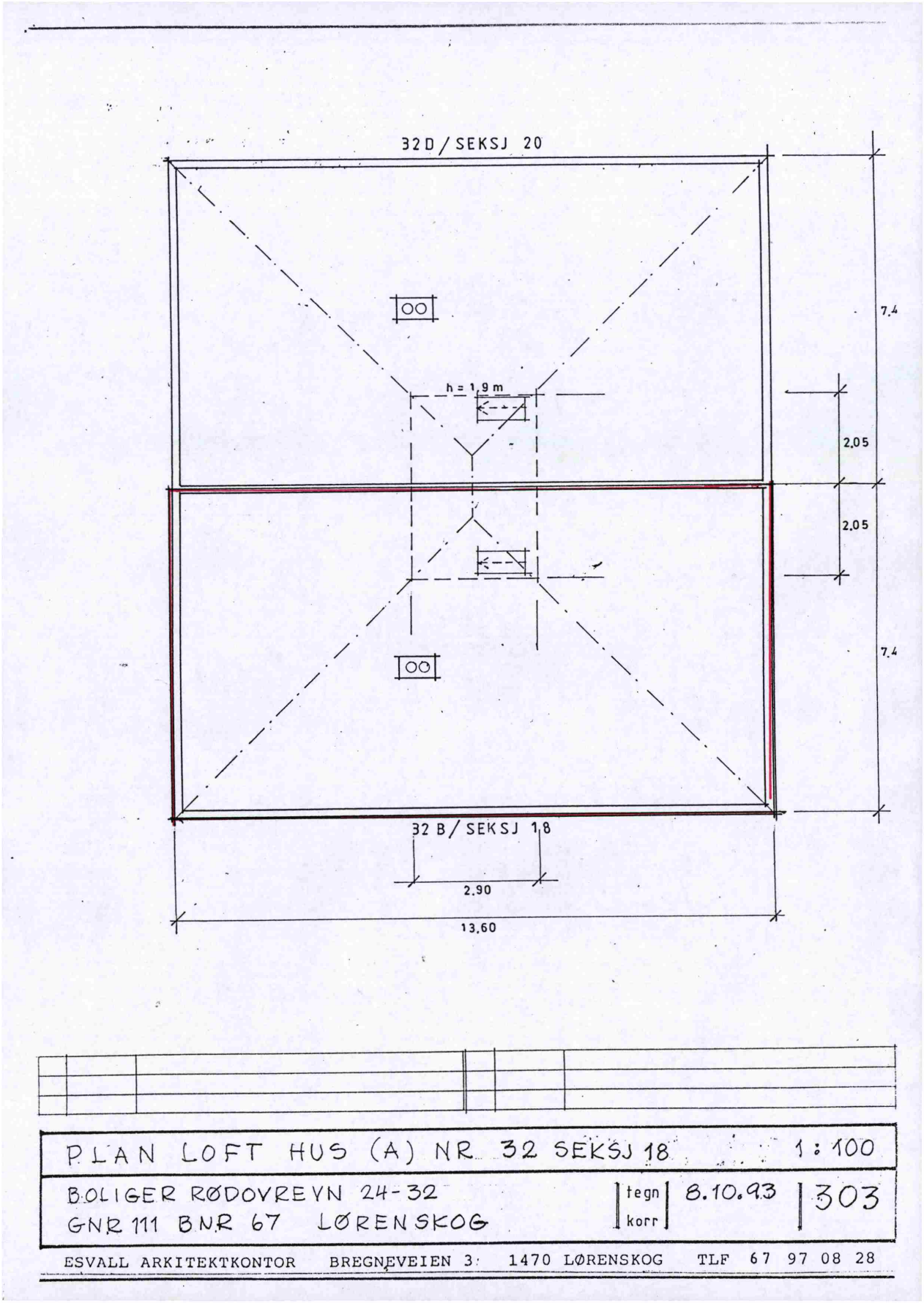
BOLIGER RØDOVREVN 24 – 32
GNR 111 BNR 67 LØRENSKOG

tegn 12.7.90
korr 8.10 93

301 D

ESVALL ARKITEKTKONTOR BREGNEVN 3 1470 LØRENSKOG TLF 67 97 08 28



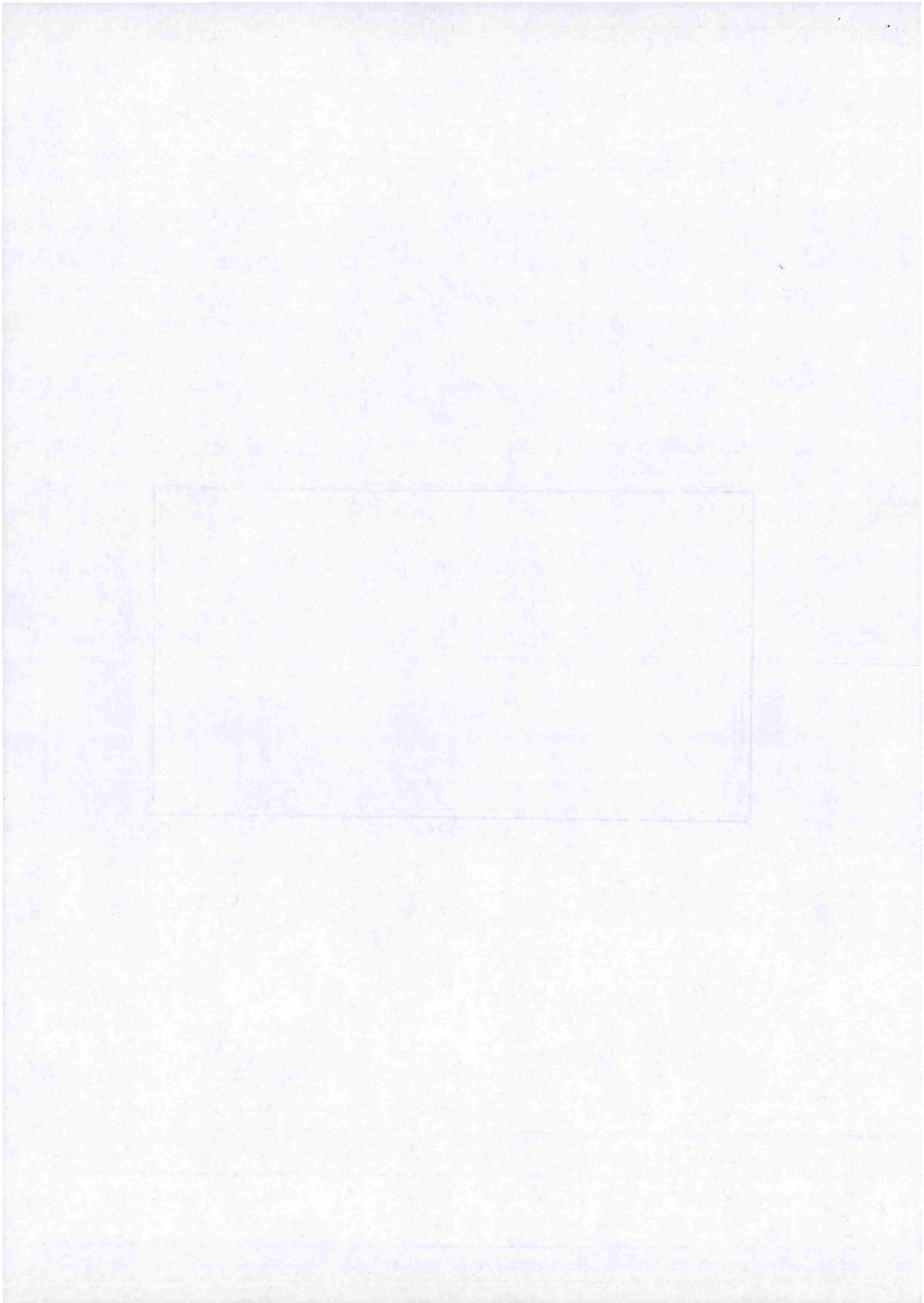


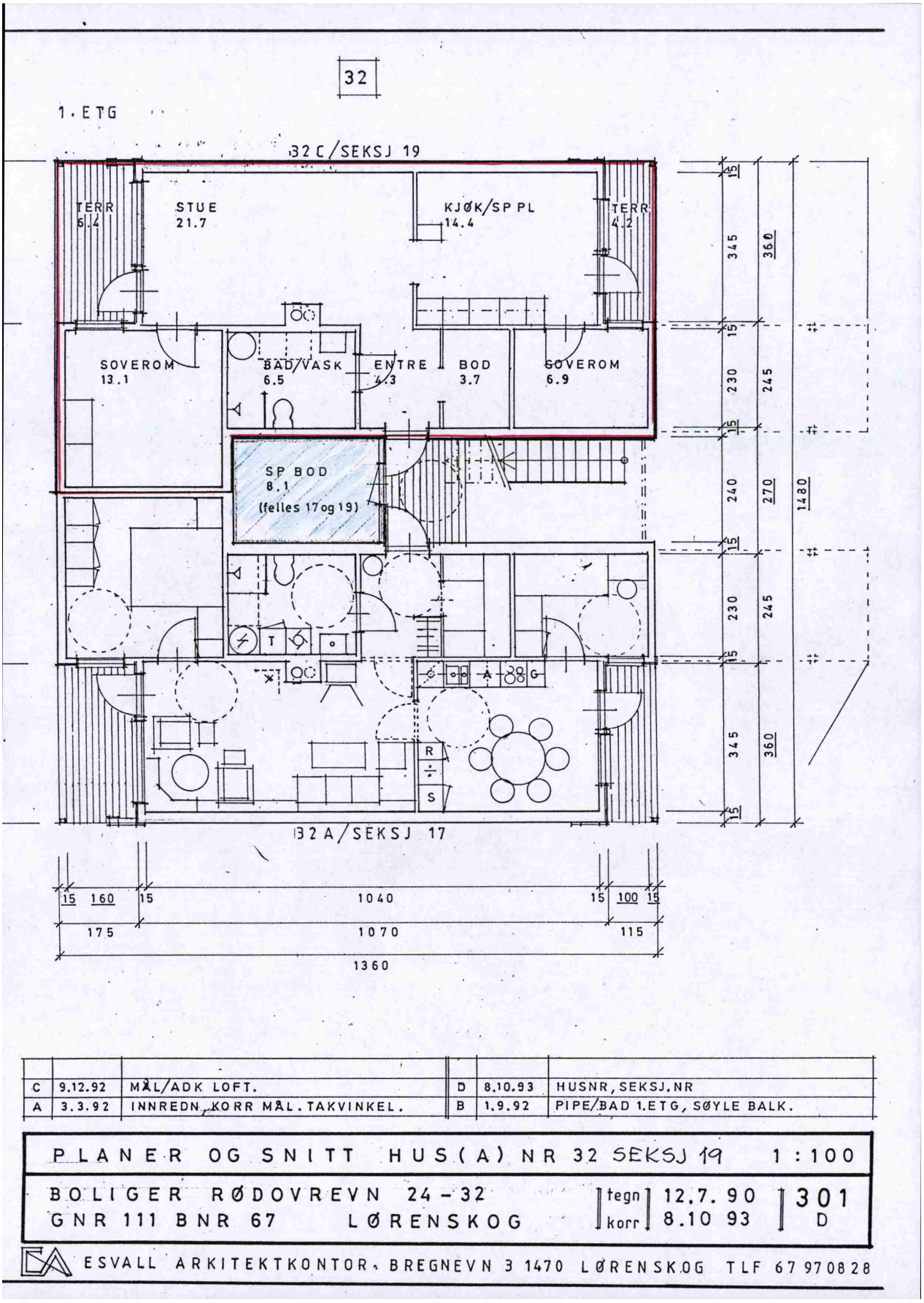
PLAN LOFT HUS (A) NR 32 SEKSJ 18 1:100

BOLIGER RØDOVREVN 24-32
GNR 111 BNR 67 LØRENSKOG

tegn 8.10.93 | 303
korr

ESVALL ARKITEKTKONTOR BREGNEVEIEN 3 1470 LØRENSKOG TLF 67 97 08 28





C	9.12.92	MÅL/ADK LOFT.	D	8.10.93	HUSNR, SEKSJ.NR
A	3.3.92	INNREDN, KORR MÅL. TAKVINKEL.	B	1.9.92	PIPE/BAD 1.ETG, SØYLE BALK.

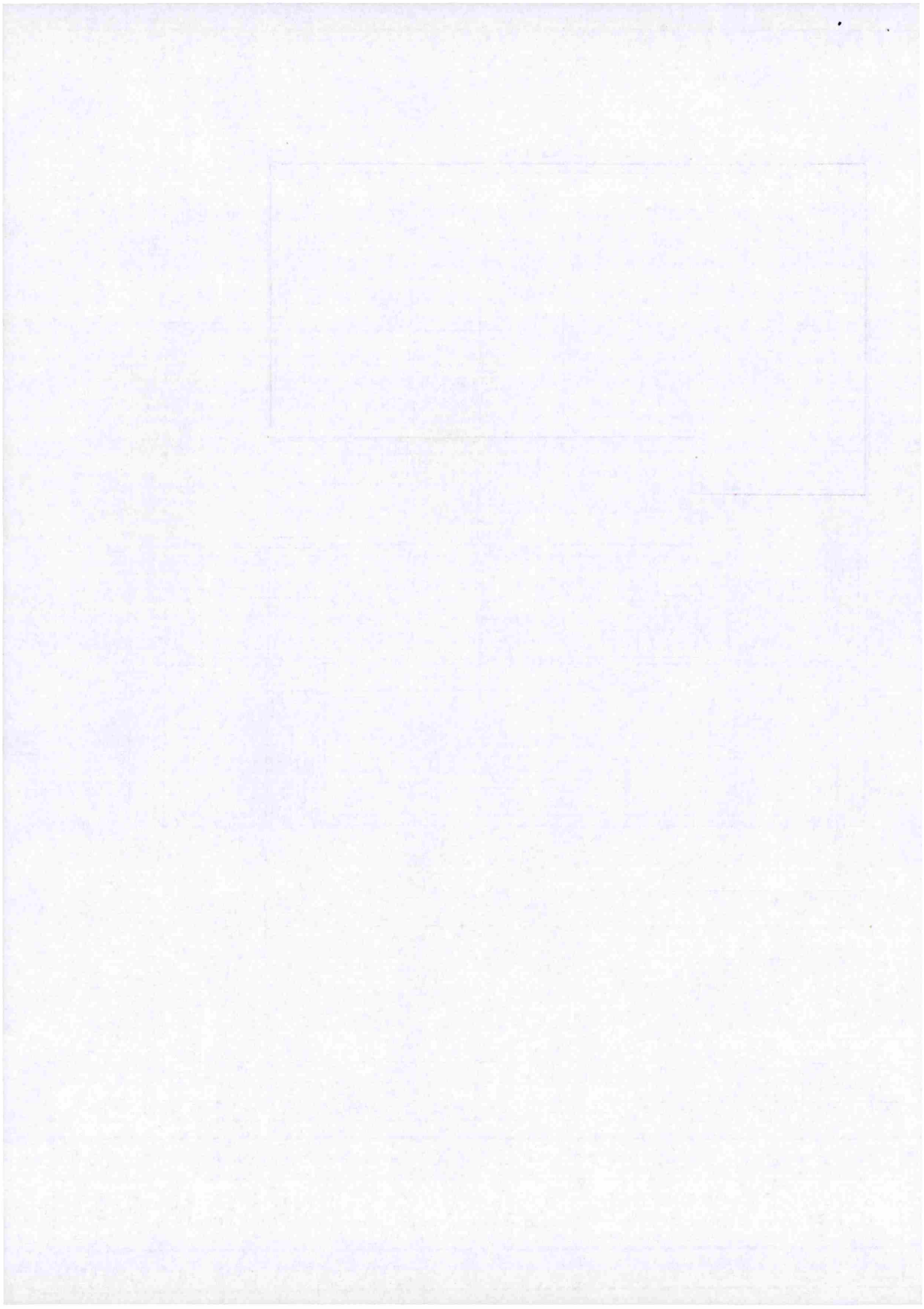
PLANER OG SNITT HUS (A) NR 32 SEKSJ 19 1:100

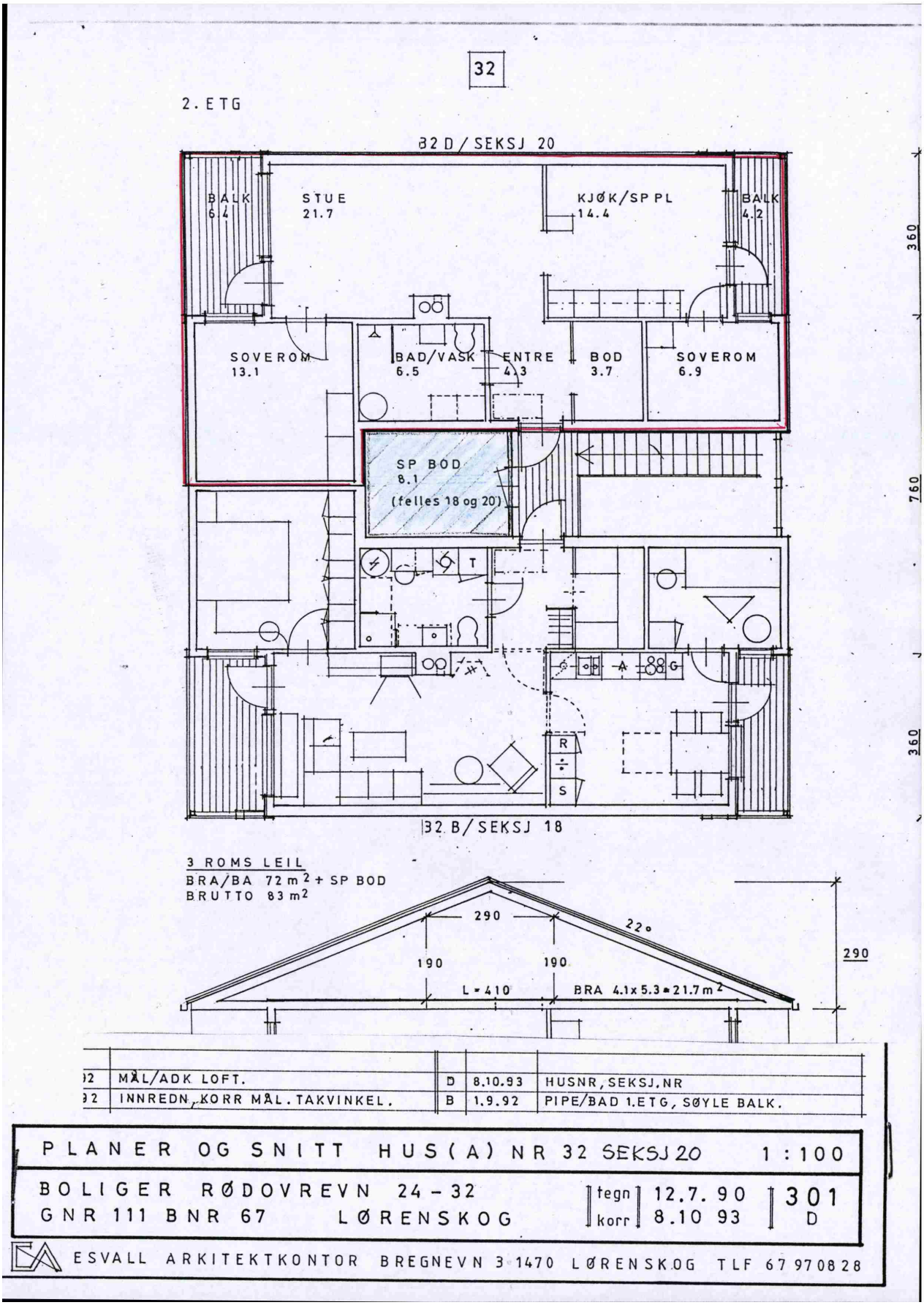
BOLIGER RØDOVREVN 24-32
GNR 111 BNR 67 LØRENSKOG

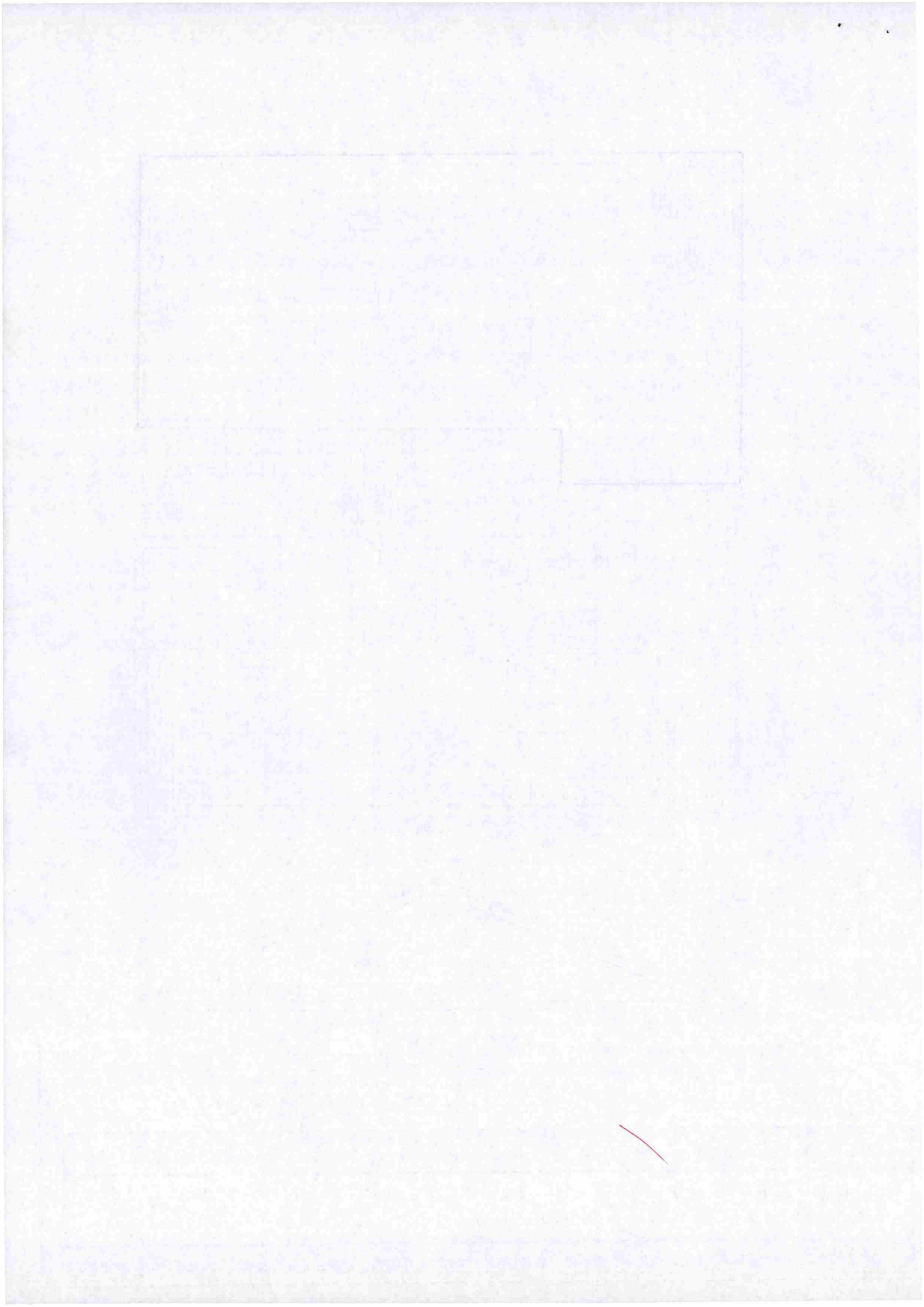
tegn 12.7.90
korr 8.10 93

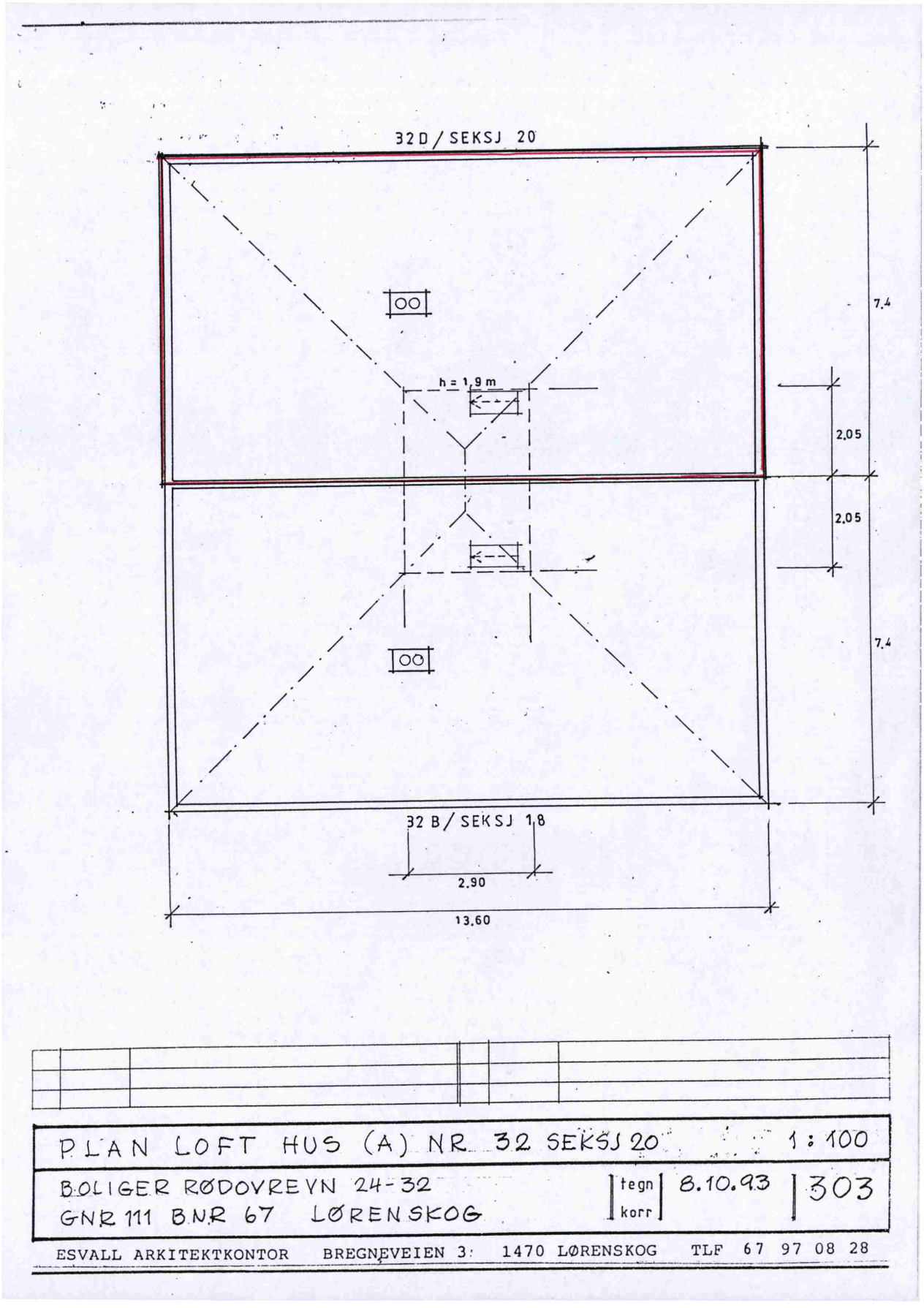
301 D

ESVALL ARKITEKTKONTOR, BREGNEVN 3 1470 LØRENSKOG TLF 67 970828




32
2. ETG
32 D / SEKSJ 20
BALK 6.4
STUE 21.7
KJØK/SP PL 14.4
BALK 4.2
SOVEROM 13.1
BAD/VASK 6.5
ENTRE 4.3
BOD 3.7
SOVEROM 6.9
SP BOD 8.1
(felles 18 og 20)
T
A
G
R
S
32 B/SEKSJ 18
3 ROMS LEIL
BRA/BA 72 m2 + SP BOD
BRUTTO 83 m2
290
22°
190
190
290
L = 410
BRA 4.1x5.3 = 21.7 m2
360
760
360
32 MÅL/ADK LOFT. D 8.10.93 HUSNR, SEKSJ.NR
32 INNREDN, KORR MÅL. TAKVINKEL. B 1.9.92 PIPE/BAD 1.ETG, SØYLE BALK.
PLANER OG SNITT HUS (A) NR 32 SEKSJ 20 1:100
BOLIGER RØDOVREVN 24 – 32
GNR 111 BNR 67 LØRENSKOG
tegn 12.7.90
korr 8.10 93
301 D
ESVALL ARKITEKTKONTOR BREGNEVN 3 1470 LØRENSKOG TLF 67 97 08 28



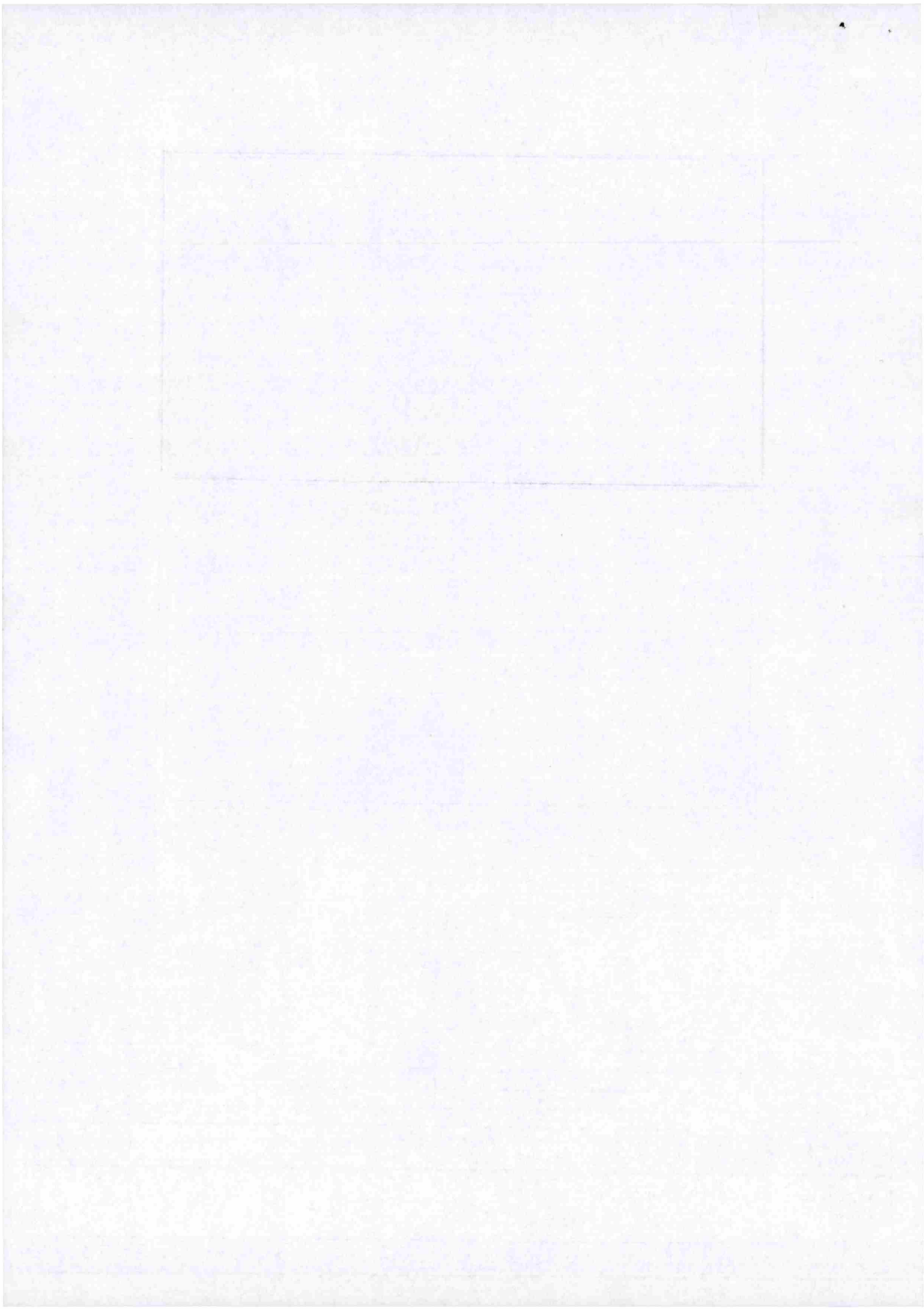


PLAN LOFT HUS (A) NR 32 SEKSJ 20 1:100

BOLIGER RØDOVREVN 24-32
GNR 111 BNR 67 LØRENSKOG

tegn 8.10.93 303
korr

ESVALL ARKITEKTKONTOR BREGNEVEIEN 3 1470 LØRENSKOG TLF 67 97 08 28



DAGBOKFØRT

31.08.88 09149

SORENSKRIVEREN I STRØMMEN

2146 2 JUNI 1988
1780 6 MAI 1988
2914 1 AUG. 1988
2997 9 AUG. 1988
3165 25 AUG. 1988

E R K L Æ R I N G

Undertegnede eiere av eiendommene

gnr. 111, brn. 36 - 43 - 63 - 66 - 67 - 69 - 40 - 68 - 70 - 75 - 76 - 77 og 78 i Lørenskog

samtykker herved i at eiendommen

Rødovrevei 18, gnr. 111 bnr. 8 i Lørenskog

knyttes til vår felles overvannsledning og inngår i sameiet med solidarisk ansvar for drift og vedlikehold av ledningen.

Lørenskog, den 3. mai 1988

bnr. 36 bnr. 75 bnr. 76

bnr. 43 bnr. 77 bnr. 78

bnr. 63

bnr. 66 - 67 - 68 - 69 - 70 - 40

STATENS KARTVERK

Rett kopi bekreftes
Anne-Brit Kvalvik

Kartverket

BG30 EIENDOMSMEGLING AS
V/DONNA LILLY PADILLA
HANEBORGVEIEN 103
1463 FJELLHAMAR

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 65-0120/23
Vår referanse: 3192216/21511931
Bestilling: C3 2023-05-31 120

Dato
31.05.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
13244	8	21.10.1993	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3029 LØRENSKOG	111	67	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Returneres til:

Begjæring [1] om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

TINGLYST
21 OKT. 1993
NEDRE ROMERIKE
HERREDSRETT
DAGBOKNR: 13244

Opplysningene i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr	Kommunenavn	Gnr	Festenr
230	Lørenskog	111	67

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
1,7,1,0,1,9,3,5,1,1,6	Øivin K. Hammer Øivin K.Hammer	1/2
2,1,0,4,2,6,4,8,9,4,6	Jon Hammer Jon Hammer	1/2

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	B	78	11	B	75	21			31			41			51		
2	B	89	12	B	84	22			32			42			52		
3	B	78	13	B	73	23			33			43			53		
4	B	89	14	B	82	24			34			44			54		
5	B	62	15	B	62	25			35			45			55		
6	B	71	16	B	71	26			36								
7	B	73	17	B	78	27			37								
8	B	82	18	B	89	28			38								
9	B	75	19	B	78	29			39								
10	B	84	20	B	89	30			40								

Sum tellere: 1562 = nevner:

Dokn: 13244 Tinglyst: 21.10.1993 Emb: 008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

4. Supplerende tekst [6]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Noter:

1) Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasjeseksjon, SB = sameiseksjon bolig, SN = sameiseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Panterett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS. Oslo 11.91

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i f.). Godkjent av Kommunaldepartementet

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.
eller
[ ] seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse
eller
[ ] seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.

b) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).

c) [X] hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
eller
[ ] ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)
[X] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg

e)[7] [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
eller
[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
eller
[ ] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.

f)[8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).

g)[8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jf. § 91 a).

h)[8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m.v.

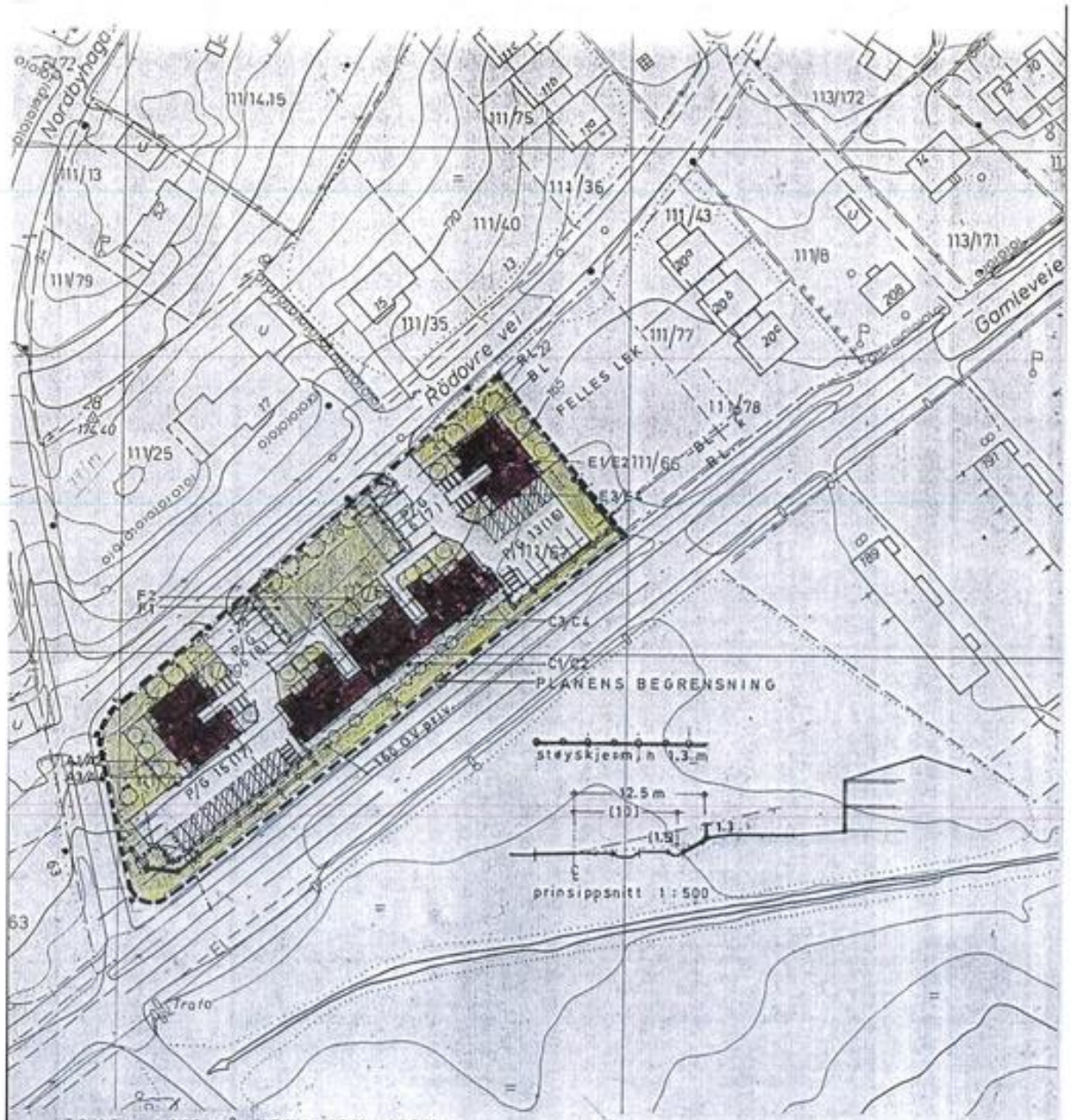
Vedlegg:
a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)
d) Byggetillatelsen (pkt. 5f)
e) Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)
f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
Lørenskog 8.10.93	Finn K. Hammer, Jon Hammer

Noter:
7) Kopi av varslet sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.
8) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjon for kommunens tillatelse vedlegges.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1993/13244/8
Uthentet 2023-06-01 11:44



TOMT : 4.110 m² BYA 18 % (25 %)
BEBYGGELSE: 12 STK 3 ROMS + 8 STK 2 ROMS LEIL 760 m² (EVT CARP/GAR 300 m²)
BILPLASSER: 40 STK OPPARB + 11 STK RES (28 STK P PL + 6 STK CARP + 14 STK GAR)

E	8.10.93	HUSNR			
C	10.6.93	Støyskjerm/-voll.	D	30.6.93	½ HUS B OG D UTVIDET
A	19.9.90	Støyskjerm, beregn.punkter. Kum ov ledn.	B	3.3.92	HUS C/MELLOMBYGG UTVID. HUS A FORSKJ.

FORSLAG TIL BEBYGGELSESPLAN BOLIGFELT B5 1:1000

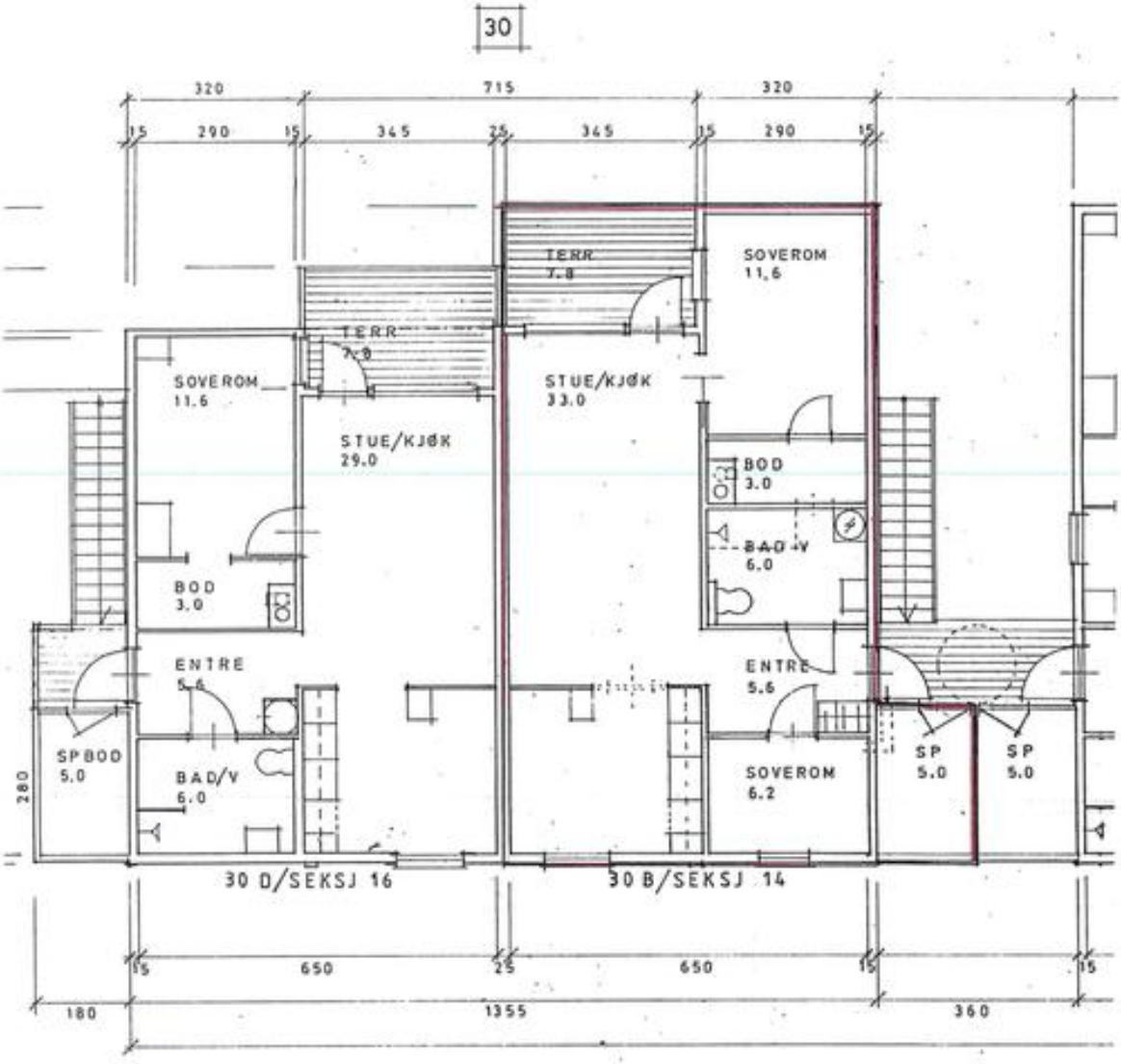
RØDOVREVEI 24-32
GNR 111 BNR 67 LØRENSKOG

tegn 12.7.90
korr 8.10.93

011E
34-4-07

ESVALL ARKITEKTKONTOR BREGNEV 3 1470 LØRENSKOG TLF 67970826

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1993/13244/8
Uthentet 2023-06-01 11:44



2 STK (B1-D11)
2 ROMS LEIL
BRA/BA 57 m²+SP BOD
BRUTTO 67 m²

2 STK (B11-D1)
3 ROMS LEIL
BRA BA 68 m² + SP BOD
BRUTTO 78 m²

2 S
3 R
BR
BR

C	30.6.93	LEIL B11-D1 UTVID. FRA 2R TIL 3R	D	8.10.93	HUSNR, SEKSJ. NR, SP. BOD.
A	1.9.92	PIPE, SØYLE BALK, BEREDER.	B	9.12.92	AJOURFØRT

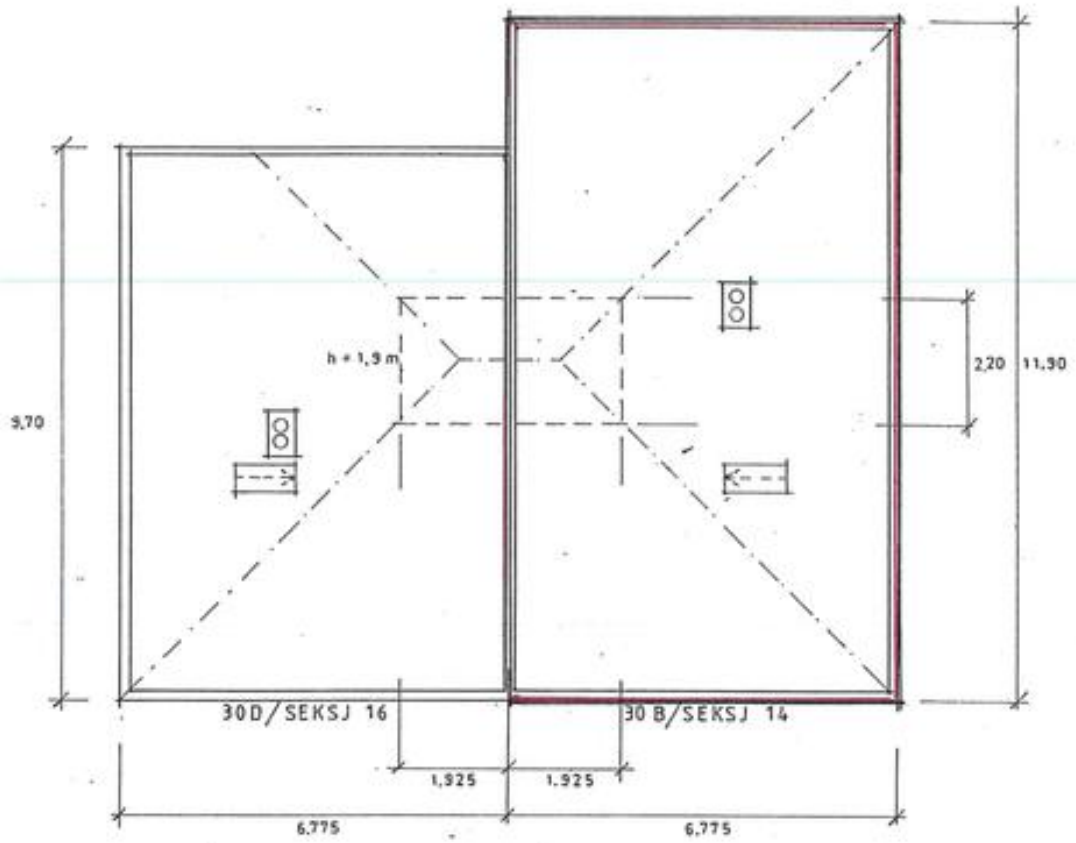
PLAN 2. ETASJE HUS (B-C-D) NR 30 SEKSJ 14 1:100

BOLIGER RØDOVREVN 24-32
GN.R 111 BNR 67 LØRENSKOG

tegn 3.3.92
korr 8.10.93

332
D

ESVALL ARKITEKTKONTOR BREGNEVN 3 1470 LØRENSKOG TLF 67 970826



PLAN LOFT HUS (B) NR 30 SEKSJ 14 1 : 100

BOLIGER RØDOVREVN 24-32
GNR 111 BNR 67 LØRENSKOG

tegn 8.10.93 | 335
korr

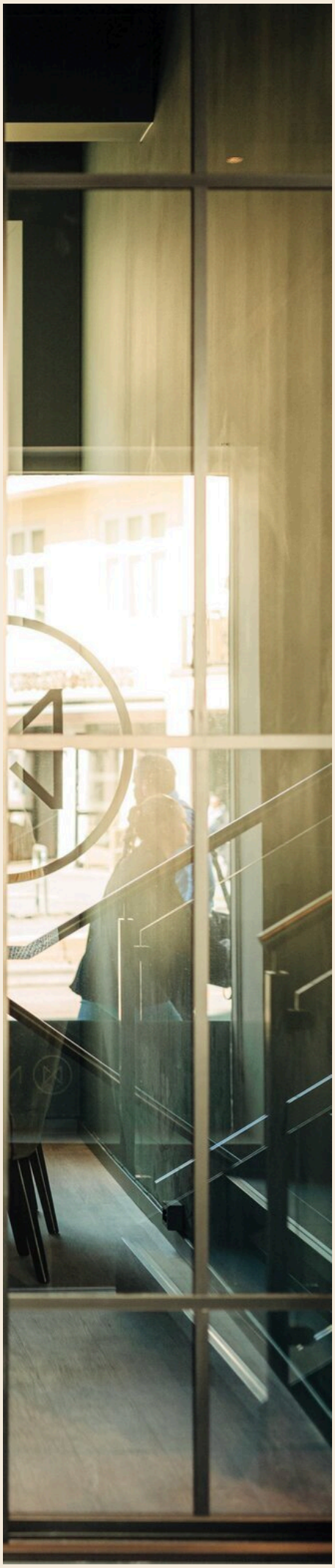
ESVALL ARKITEKTKONTOR BREGNEVEIEN 3 1470 LØRENSKOG TLF 67 97 08 28

Velkommen til

Nordvik Jessheim

Nordvik er eiendomsmegleren som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Romerike godt, 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 boligene vi har for salg.



Dampsaga allé 4, 2053 JESSHEIM
jessheim@nordvikbolig.no

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: 47-0019/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Rødovre vei 32A 1474 LØRENSKOG
Matrikkel: Gnr 111, bnr 67, snr 17 (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:

Idriss Eliassy

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Jessheim
i.eliassy@nordvikbolig.no
979 05 166