NORDVIK

Rådmann Paulsens gate 22

Selveierleilighet | 48 kvm | 1 soverom | Garasjeplass



Velkommen til

Rådmann Paulsens gate 22

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
19	Om boligen
31	Nabolagsprofil
32	Tilstandsrapport
52	Egenerklæringsskjema
59	Andre vedlegg
123	Kontaktinfo
126	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
129	Forbrukerinformasjon om budgivning
130	Budskjema

Salgsoppgave produsert 29.09.2026

Nøkkelinformasjon



Lys 2-R toppleilighet med garasjeplass *Vestvendt balkong på hele 14 m² *Rikelig med naturlig lys *Godt førstegangskjøp

Prisantydning	**3 750 000,-**
Fellesgjeld	**25 858,-**
Omkostninger	**95 460,-**
Totalpris	**3 871 318,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 698,-**
BRA-i	**48 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2015**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Rådmann Paulsens gate 22

En lys og velholdt 2-roms selveierleilighet i 4. etasje i boligblokk fra 2015. Boligen har en åpen og sosial stue-/kjøkkenløsning, separat soverom, baderom og praktisk innvendig bod. Fra stuen er det utgang til en stor vestvendt balkong. Leiligheten disponerer også kjellerbod og en garasjeplass felles garasjeanlegg. Det er kort vei til servicetilbud, kollektivtransport og rekreasjonsområder.

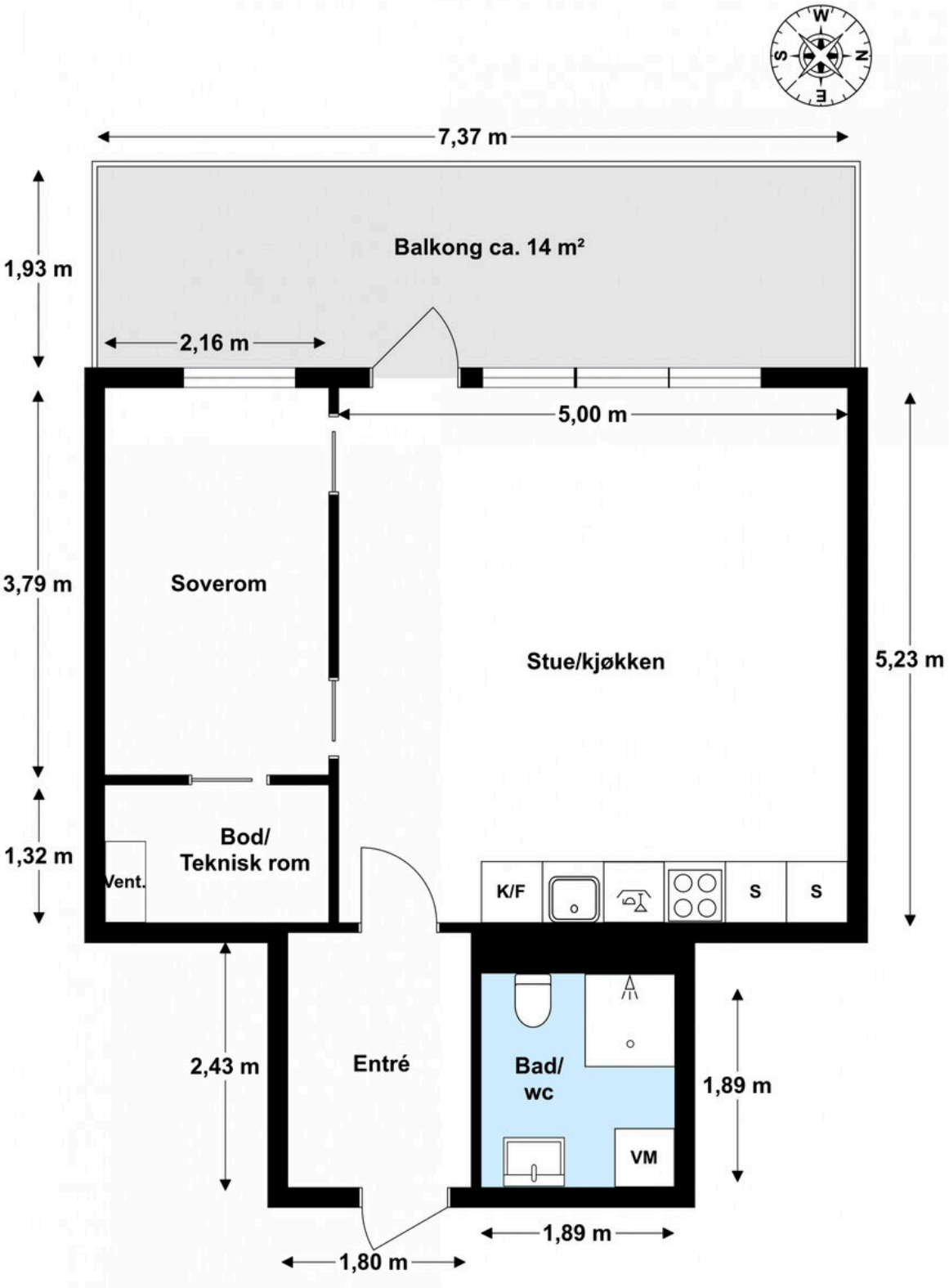
Kort fortalt:
-Bygg fra 2015 med heis
-Romslig planløsning (48 m² innvendig)
-Stor vestvendt balkong på hele 14 m²
-Ekstern kjellerbod på ca. 5 m²
-Garasjeplass inkludert
-Alt inkl. i felleskost. (oppvarming, varmtvann, internett/kabel-TV m.m.)
-Sentral beliggenhet nær servicetilbud og kollektivtransport

Planløsning

Areal:
BRA-i: 48 kvm
Balkong: 14 kvm

Rådmann Paulsens gate 22

4. Etasje



Grov planskisse, kun ment som illustrasjon.
Ikke egnet for arealberegning.

Norsk Taksering AS




































GUINAZ








127
128
129
P

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/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
64-0186/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Rådmann Paulsens gate 22, 1461 LØRENSKOG
Gnr 101, bnr 197, snr 144 (ideell andel 1/1) i Lørenskog kommune

Selger
Idnan Bashir

Kjøpesum og omkostninger
3 750 000,- (Prisantydning)
25 858,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 775 858,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
94 370,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
95 460,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
108 460,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 871 318,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 884 318,- (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
2015

Etasje
4. etg. (Topp)

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 48 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 53 kvm
TBA: 14 kvm

Beskrivelse:

Leilighet:
BRA-i: 48 kvm. - Entré, Stue/Kjøkken, Soverom, Walk-in closet og Baderom
TBA: 14 kvm. - Vestvendt balkong

Ekstern bod:
BRA-e: 5 kvm. - Kjellerbod

Innhold
Leiligheten består av:
Entré, stue, balkong, åpent kjøkken, et soverom og baderom.
Disponerer i tillegg kjellerbod og egen garasjeplass.

Standard
-Kjøkken:
Sigdal kjøkkeninnredning fra 2015 med hvite, glatte/laminerte fronter og laminert benkeplate. Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Malt vegg over kjøkkenbenk og lysarmatur under overskap. Opplegg og plass for oppvaskmaskin. Integrert Gram induksjonstopp og Gorenje stekeovn. Avsatt plass til frittstående kjøle-/fryseskap. Høyskap med hvite, glatte fronter. Flexit kjøkkenventilator tilknyttet balansert ventilasjon. Det er montert komfyrvakt.

-Baderom:
Baderommet er fra byggeår og levert av utbygger. Prefabrikkert våtromskabin produsert på fabrikk. Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Veggene er kledd med fliser. Himlingen består av ståplater belagt med PVC, samt downlights, sprinkler, fordelerskap og avtrekksventil. Vegghengt toalett og innebygget sisterne. Servantinnredning med hvite høyglanslaminerte fronter, heldekkende porselenservant, ettgreps servantarmatur, innfliset speil og lysarmatur. Dusjhjørne rett på gulv med innfellbare glassdører, dusjbatteri og hånddusj. Opplegg

og plass for vaskemaskin og tørketrommel. Skjulte vannrør (rør-i-rør) og avløpsrør i plast. Fordelerskap plassert i vegg over toalett og i himlingen.

-Innvendige overflater:
Gulvflatene består av parkettgulv i entré, bod, soverom og stue/kjøkken. Veggflatene består hovedsakelig av malte, slette flater (malte plater og malt puss/betong). Himlingene består av nedsenket himling med malte plater i entré, systemhimling i innvendig bod, samt malte betongelementer i soverom og stue/kjøkken. Hvite, glatte innvendige dører (lettdører). Skyvedører til soverom og innvendig bod. Malte karmer og malte, glatte dørgerikter.

-Tekniske installasjoner:
Leiligheten er tilknyttet felles sentralvarmeanlegg/fjernvarme. Vannbåren oppvarming med radiatorer i stue/kjøkken og soverom, samt gulvvarme på bad/wc. Fordelerskap for vannbåren oppvarming er lokalisert på bad/wc. Vannrør i plast av typen rør-i-rør-system er tilkoblet vannfordelerskap. Fordelerskapet er lokalisert i himlingen på badet, samt et fordelerskap i veggen på badet. Stoppekran er lokalisert i fordelerskapet. Synlige avløpsrør i PVC/plast. Hovedstrekket er av soil-/støpejern. Flexit balansert ventilasjonssystem. Friskluftstilførsel til oppholdsrom samt avtrekk/avsug fra kjøkken, bod og bad/wc. Ventilasjonsaggregatet er lokalisert i innvendig bod. 400V TN-S systemspenning. Skjult el-anlegg fra 2015. Sikringsskapet er lokalisert i innvendig bod: 63A hovedsikring, overspenningsvern og 7 fordelingskurser med jordfeilautomater. Digital strømmåler er lokalisert i felles strømtavle/skap i fellesareal. Boligen har røykdetektorer og sprinkleranlegg, og er tilknyttet felles brannvarslingsanlegg. Dørtelefon/porttelefon med monitor. TV- og bredbåndstilknytning.

For utfyllende teknisk standard henvises det til vedlagt tilstandsrapport.

Parkering
Seksjonen disponerer parkeringsplass i sameiets garasjeanlegg. Parkeringsplassene ligger på sameiets fellesareal, og disposisjonsretten er knyttet til anvist plass. Disposisjonsrett til parkeringsplass kan ikke selges ut av sameiet, men kan overdras internt mellom sameierne. Slik overdragelse er ikke gyldig før styret skriftlig har bekreftet at overdragelsen og ny rettighetshaver er registrert hos forretningsfører. Parkeringsplassen kan leies ut til øvrige sameiere på markedsmessige vilkår, og utleie skal være registrert hos forretningsfører. Det er ikke tillatt å etablere egen ladeløsning for elbil eller ladbar hybrid; lading skal skje via sameiets ladeanlegg med utstyr godkjent av styret. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Parkeringskostnad utgjør p.t. kr 276,- pr. måned og inngår i de totale felleskostnadene.

Sammendrag selgers egenerklæring
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.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei
Eventuell kommentar: har leid ut hele perioden, er ikke kjent med dette.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: har leid ut hele perioden, er ikke kjent med dette.

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
Eventuell kommentar: har leid ut hele perioden, er ikke kjent med dette.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei
Eventuell kommentar: har leid ut hele perioden, er ikke kjent med dette.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei
Eventuell kommentar: har leid ut hele perioden, er ikke kjent med dette.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: har leid ut hele perioden, er ikke kjent med dette.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: har leid ut hele perioden, er ikke

kjent med dette.

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
Eventuell kommentar: har leid ut hele perioden, er ikke kjent med dette.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: har leid ut hele perioden, er ikke kjent med dette.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei
Eventuell kommentar: har leid ut hele perioden, er ikke kjent med dette.

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?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Salgsrapport fra 2022

Bygningssakkyndig
Kim Edvard Johansen

Byggemåte
Utvendig:
Boligblokk over 4 etasjer og 2 kjelleretasjer oppført i 2015. Fundamentert med betongkonstruksjoner til faste, stabile masser/grunn. Støpt betongsåle og grunnmur i armert betong. Etasjeskillere i betongelementer med synlig v-skjøt. Lyd- og brannskille mellom boenheter. Bærende konstruksjoner i betong og stål, samt utfyllende bindingsverk i mellomliggende fasader. Fasader er forblendet med teglstein, fasadeplater, trepanel og pussede/malte flater. Flat takkonstruksjon, trolig tekket med takfolie/asfaltbelegg. Taket ble ikke besiktiget. Adkomst til leiligheten via felles oppgang med trapper/repos i betong til felles midtgang med støpt gangbane med belegg. Bygningen har personheis. Malte trevinduer med 2- og 3-lags glass, datert 2014. Grå, glatt brann- og lydklassifisert entrédør (B30s/35dB) med kikkehull. Malt balkongdør i tre med 3-lags glass, datert 2014. Utgang fra stue/kjøkken til vestvendt balkong på ca. 14 m^2. Balkongdekke i betong belagt med trelemmer. Skillevegg og rekkverk i aluminium/stål med glassplater. Det er montert strømuttak og utelys. Iht. byggesakskyndig.

Det foreligger tilstandsrapport utført av Kim Edvard Johansen v/ Norsk Taksering AS, datert 25.09.2026.

Følgende punkter har fått tilstandsgrad to (TG2) i tilstandsrapporten:
TG2 - Balkongdør:
-Beskrivelse
Malt balkongdør i tre med 3-lags glass, datert 2014. Malte karmer og listverk. Normal slitasjegrad. Mindre bruksmerker må påregnes ved kjøp av brukt bolig.
Årstall: 2014 Kilde: Egenerklæring
Vurdering av avvik:
- Det er påvist skjevhet i balkongdøren, og døren tar i terskel/karm.
Konsekvens/tiltak
- Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre døren for å sikre normal funksjon.

TG2 - Overflater gulv:
-Beskrivelse
Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Det ble målt ca. 28 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist i dusjsone, og ca. 5 mm fall fra overkant gulv ved terskel til overkant gulv ved dusjsone. Det er utført stikkmålinger av gulvet med krysslaser. Mindre svanker eller bulinger kan eksistere uten at dette nødvendigvis blir registrert ved slike målinger.
Vurdering av avvik:
- Stedvis er det noe slitasje på overflater og flisfuger som følge av alder. Det er stedvis påvist misfargede flisfuger og silikonfuger.
Konsekvens/tiltak
- Det anbefales å utbedre slitte og misfargede flis- og silikonfuger for å hindre fuktinntrengning, muggvekst og skader på underlaget. Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til økte vedlikeholdskostnader og redusert levetid for gulvkonstruksjonen.

TG2 - Overflater og innredning:
-Beskrivelse
Sigdal kjøkkeninnredning fra 2015 med hvite, glatte/laminerte fronter og laminert benkeplate. Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Malt vegg over kjøkkenbenk og lysarmatur under overskap. Opplegg og plass for oppvaskmaskin. Integrert Gram induksjonstopp og Gorenje stekeovn. Avsatt plass til frittstående kjøle-/fryseskap. IKEA høyskap med hvite, glatte fronter. Flexit kjøkkenventilator tilknyttet balansert ventilasjon. Det er montert komfyrvakt. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Ingen synlige tegn til lekkasjer ved lett tilgjengelige steder. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. Iht. Byggforsk byggedetalj 700.320 levetider for kjøkkeninnredninger i boliger: Kjøkkeninnredninger 20-60 år. Blandebatterier byttes normalt ved drypplekkasje, funksjonssvikt eller umoderne design 10-25 år, anbefalt brukstid ca. 15 år. Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.
Vurdering av avvik:
- Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.
Konsekvens/tiltak
- Manglende lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin eller oppvaskkum innebærer økt risiko for uoppdagede

vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på kjøkkeninnredning, gulv og underliggende konstruksjon.
- Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.

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

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

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie
Seksjonseier kan leie ut seksjonen. Sameiets styre skal via forretningsfører underrettes skriftlig om alle leieforhold/bruksoverlatinger. Meldingen skal inneholde leietakers navn og kontaktinformasjon, samt oppdatert informasjon om utleier. Parkeringsplass som boligsameier har eksklusiv disposisjonsrett til kan kun leies ut til øvrige sameiere på markedsmessige vilkår, og utleie av bruksrett til parkeringsplass er ikke tillatt før skriftlig bekreftelse fra sameiets styre foreligger på at utleieforholdet er notert hos forretningsfører.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er B
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.

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
Leiligheten er tilknyttet sentralvarmeanlegg.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 698,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer:
TV/internett, betjening av andel fellesgjeld, garasje, kommunale avgifter, drift, vedlikehold, forretningsførsel, felles bygningsforsikring m.m.

Felleskostnadene utgjør totalt kr 3 698 pr. måned

Fordeles slik:
Ordinære felleskostnader - kr 2 563
Renter/avdrag på fellesgjeld - kr 166
TV/internett - kr 608
Vedlikehold - kr 85
Garasje - kr 276

Energi og varmtvann faktureres månedlig etter målt forbruk og kommer i tillegg til de opplyste felleskostnadene.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 967 070,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 3 868 278,- 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 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Sameiet

Navn og orgnr.
Eierseksjonssameiet Eventyrtunet 2 (orgnr. 915 340 318)

Om sameiet
-Sameiet består av 146 boligseksjoner
-Fordelt på 3 bygninger med adresse(ne) Rådmann Paulsens Gate 16-22, og Doktor Wendts Gate 4-8
-Forretningsfører er Solibo AS

Styrets arbeid og pågående arbeider:
Styret opplyser at det har vært arbeider knyttet til varmeanlegget etter tidligere problemer. Det har forekommet enkelte feil knyttet til magnetitt i vannet, og renseanlegget har fungert bra, selv om noe magnetitt har kommet gjennom. Et maleprosjekt ble startet i 2025 og fortsetter i 2026. Ved inngangen til 2026 gjenstod to blokker. Styret følger også opp vaktmesteravtalen og har innhentet tilbud fra andre aktører med tanke på mulig bytte.

Årsmøtet 29.04.2026 vedtok oppgradering av ventilasjonen i garasjen for å redusere fukt i U2. Det skal monteres to Airjet-vifter. Kostnaden var i innkallingen stipulert til ca. kr 150 000 og skulle fordeles på seksjonseierne med garasjeplass. Det ble anslått en kostnad på ca. kr 170,- pr. måned i seks måneder, men endelig kostnad skal fordeles etter faktisk fakturabeløp. Seksjonen disponerer garasjeplass, og kjøper må derfor påregne kostnad knyttet til tiltaket dersom denne ikke allerede er fullt innkrevd.

Forretningsfører
Solibo AS

Forkjøpsrett
Det praktiseres ikke forkjøpsrett i dette sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse. Styret/forretningsfører skal underrettes skriftlig om overdragelsen.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 25 858,-pr. 01.09.2026
Avdrag: Kr 128,-
Rentekostnader: Kr 38,-

Informasjon om lån:

-Lån I:
Bank: OBOS-banken
Lånenummer: 9820.7829.447
Nominell rente (flyt): 7,60 %
Innfrielsesår: 2028
Lånetype: Annuitet
Antall terminer pr. år: 12
Saldo pr. 01.09.2026: kr 622 837
Seksjonens andel av saldo: kr 3 513
IN-ordning: Nei

-Lån II:
Bank: DNB Bank ASA
Lånenummer: 1516.21.11016
Nominell rente (flyt): 6,45 %
Innfrielsesår: 2031
Lånetype: Annuitet
Antall terminer pr. år: 12
Saldo pr. 01.09.2026: kr 3 961 609
Seksjonens andel av saldo: kr 22 345
IN-ordning: Nei

Seksjonens totale andel fellesgjeld utgjør kr 25 858 pr. 01.09.2026.

Styret planlegger å redusere lån II gjennom ekstra kapitalinnkreving. Megleropplysningene datert 28.09.2026 opplyser at første innkreving har forfall i august 2026. Det er ikke opplyst om størrelsen på eller tidspunktet for eventuelle ytterligere innkrevinger.

Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Seksjonens totale andel fellesgjeld utgjør kr 25 858 pr. 01.09.2026. Sameiet har to lån, og det er ikke IN-ordning på noen av lånene. Styret planlegger å redusere lån II gjennom ekstra kapitalinnkreving. I megleropplysningene datert 28.09.2026 er det opplyst at første innkreving har forfall i august 2026. Kjøper må påregne at det kan forekomme ytterligere kapitalinnkreving i forbindelse med nedbetaling av lån II.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 12 632,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsregnskapet for 2025 viser et overskudd på kr 504 326,-. Budsjettet for 2026 legger til grunn et overskudd på kr 483 520,-.

Styret planlegger å redusere sameiets lån II gjennom ekstra kapitalinnkreving. Megleropplysningene datert 28.09.2026 opplyser at første innkreving har forfall i august 2026. Det er ikke opplyst om størrelsen på eller tidspunktet for eventuelle ytterligere innkrevinger.

Årsmøtet 29.04.2026 vedtok oppgradering av ventilasjonen i garasjen for å redusere fukt i U2. Kostnaden var stipulert til ca. kr 150 000 og skal fordeles mellom dem som disponerer garasjeplass etter faktisk fakturabeløp. I innkallingen ble kostnaden anslått til ca. kr 170,- pr. måned i seks måneder. Seksjonen disponerer parkeringsplass.

Styret opplyser videre at maleprosjektet som ble startet i 2025 fortsetter i 2026, og at to blokker gjenstod. Det har også vært arbeider knyttet til varmeanlegget, og styret følger opp vaktmesteravtalen med tanke på mulig bytte av leverandør.

Komplett regnskap, budsjett, årsrapport og protokoll er tilgjengelig hos meglerforetaket og kan fås oversendt på forespørsel.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å gjøre seg kjent med disse før bud inngis.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Seksjonseier plikter å sette seg inn i og følge sameiets vedtekter og husordensregler, og er ansvarlig for at reglene også overholdes av egen husstand, leietakere og andre som gis adgang til seksjonen og sameiets eiendom. Det er ikke opplyst i de fremlagte dokumentene om faste dugnader 1–2 ganger i året.

Dyrehold
Alle dyreeiere skal registrere disse i eget skjema, skjemaet skal i utfylt stand puttes i konvolutten som henger på informasjonstavlene i alle oppganger. Dyreeiere må ta hensyn til naboer og utvise ansvar for sitt dyrehold. Hund skal alltid føres i bånd på sameiets område og holdes borte fra lekeplasser. Ekskrementer skal fjernes med pose og kastes i søppelkasse, eventuelle andre etterlatenskaper vaskes vekk. I perioder hvor hunden røyter, må eier være spesielt aktsom til at det ikke blir liggende pelshår i fellesområder. Dette fordi at de som lider av allergi og luftveisplager (astma etc.) ikke skal sjeneres unødvendig. Dette er også hensyn man må ta i forhold til de som rengjør fellesområdene. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f.eks. oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg mv. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret, etter forhandling med partene, hvorvidt en klage er berettiget.

Spesielt om katt: Katter må ikke gå løs på sameiets område; terrasser/balkonger og hager må sikres slik at katten ikke ukontrollert kan forlate eget område.

Sameiets forsikring
Fremtind Forsikring
Polisenr. 43045958

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 3 475 kvm (Eiertomt)
Felles eiet tomt for sameiet, opparbeidet med gressplen/grøntområde, beplantning, prydbusker og trær, sittegrupper, lekeplass og asfalterte adkomstveier.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen har en sentral beliggenhet i Lørenskog, i et etablert og stadig mer bymessig område ved Skårer. Her bor man med kort vei til et bredt utvalg av servicetilbud, handel, serveringssteder og daglige gjøremål. Triaden kjøpesenter ligger i nærområdet og byr på et variert tilbud av butikker, spisesteder og tjenester. Området har også nærhet til skoler, barnehager, idrettsanlegg og grøntområder. Lørenskog sentrum er under utvikling med nye boliger, møteplasser og oppgraderte byrom, og Skårersletta er utviklet som en sentral sentrumsgate.

Bebyggelse
Nærområdet består i hovedsak av nyere leilighetsbebyggelse kombinert med eldre boligområder, nærings- og servicetilbud. Området rundt Rådmann Paulsens gate og Skårersletta har de senere årene gjennomgått betydelig utvikling og fått et mer urbant preg, med nye boligprosjekter, opparbeidede gater og offentlige møteplasser. I nærområdet finnes blant annet Triaden, Benterud skole og barnehage, Rolvsrud idrettsplass samt flere parker og aktivitetsområder. Det er samtidig kort vei til mer etablerte småhusområder og grøntarealer.

Offentlig kommunikasjon
Området har gode kollektivforbindelser med flere bussforbindelser i Lørenskog sentrum og videre mot blant annet Oslo og omkringliggende områder. Fra Lørenskog sentrum bussterminal går det hyppige bussavganger, og kommunen opplyser om avganger mot Oslo omtrent hvert 10. minutt. Det er også tilgang til tog fra Lørenskog stasjon, som gir videre forbindelser mot Oslo og Romerike. Området har i tillegg et godt utbygd nett av gang- og sykkelforbindelser, noe som gjør det enkelt å komme seg rundt lokalt uten bil.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 24.04.2018.

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

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

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

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:

3222/101/197/144:
14.09.2026 - Dokumentnr: 1052457 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

16.03.2015 - Dokumentnr: 235750 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 144
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 48/8510

01.01.2020 - Dokumentnr: 1460119 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0230 Gnr:101 Bnr:197 Snr:144

01.01.2024 - Dokumentnr: 167632 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3029 Gnr:101 Bnr:197 Snr:144

24.10.2025 - Dokumentnr: 1283508 - Bestemmelse om parkering
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:211 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:211 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:211 Snr:3
Gjelder denne registerenheten med flere

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
Det er mulighet for en rask overtagelse etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

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

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

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

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

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Nordvik Markedspakke med digital markedsføring kr. 22 000,-
Grunnpakke kommune/tinglysning/E-signering kr. 9 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Oppgjørshonorar kr. 9 900,-

Utlegg:
Tilstandsrapport med planskisse fra takstmann kr. 10 000,-
Fotografering med profesjonell fotograf kr. 4 250,-
Informasjon forretningsfører kr. 4 750,-
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-

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 22. oktober 2026

Ansvarlig megler
Sheraz Gilani, Eiendomsmegler
Tlf. 98491885

Meglerforetaket
Nordvik Grünerløkka
Sofienberggata 23C
0588 OSLO
Juridisk navn: Puls Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 819884382

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).

Rådmann Paulsens gate 22

Nabolaget Rolvsrud - vurdert av 101 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Familier med barn

Skoler

Benterud skole (1-7 kl.) 547 elever, 21 klasser	5 min 0.4 km
Rasta skole (1-7 kl.) 599 elever, 25 klasser	12 min 1 km
Solheim skole (1-7 kl.) 506 elever, 20 klasser	16 min 1.3 km
Løkenåsen skole (8-10 kl.) 326 elever, 25 klasser	15 min 1.2 km
Kjenn skole (8-10 kl.) 564 elever, 40 klasser	20 min 1.7 km
Mailand videregående skole 900 elever	19 min 1.6 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	7 min 2.9 km

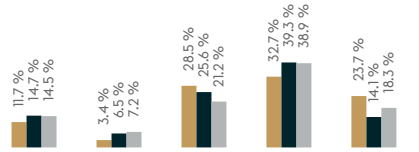
Offentlig transport

Vallerudveien Linje 110, 110E, 310, 315	3 min 0.3 km
Lørenskog stasjon Linje L1	8 min 3.6 km
Ellingsrudåsen Linje 2	11 min 4.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	19 min 15.4 km
Oslo Gardermoen	30 min

Barnehager

Benterud barnehage (0-5 år) 70 barn	5 min 0.4 km
Emaljeverket barnehage (0-5 år... 105 barn	5 min 0.4 km
Drømmehagen/Vallerud musikkbhg... 36 barn	8 min 0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rolvsrud	4 827	2 720
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 78/100

Naboskapet
Høflige 58/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Triaden sportssenter	5 min
Skårersletta balløkke	9 min
Mudo Lørenskog	3 min
Sporty 60+	4 min

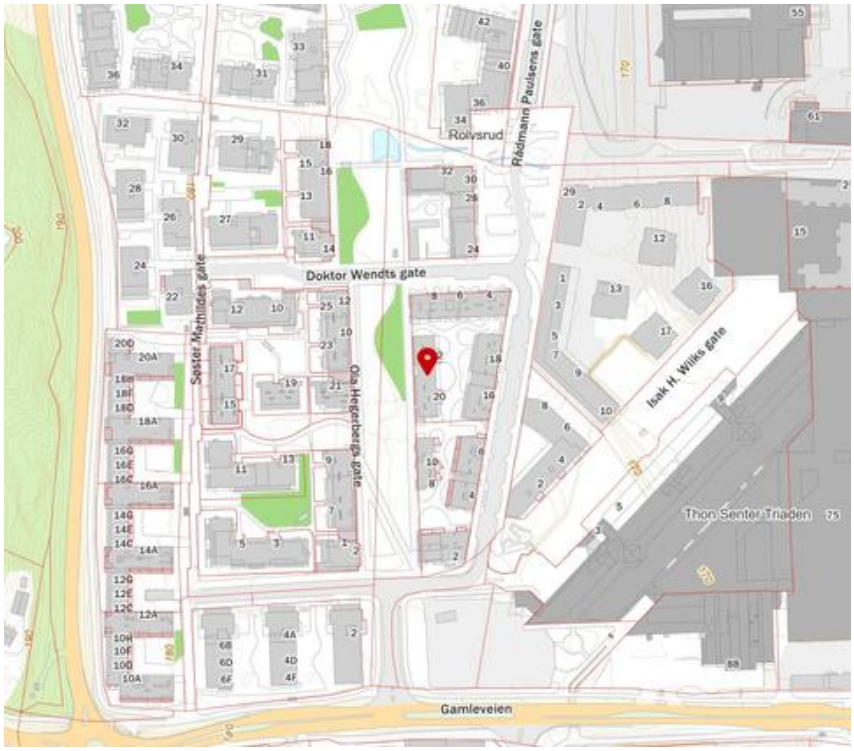
«Hyggelige naboer, ålreit sted, rolig og behagelig med gode bussmuligheter.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100



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

Selveierleilighet
Rådmann Paulsens gate 22 , 1461 LØRENSKOG
LØRENSKOG kommune
gnr. 101, bnr. 197, snr. 144

Sum areal alle bygg: BRA: 53 m² BRA-i: 48 m²



Befaringsdato: 17.09.2026 **Rapportdato:** 25.09.2026 **Oppdragsnr.:** 13372-4586 **Eiendomsverdi ref nr:** QG4595

Autorisert foretak: Norsk Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kim Edvard Johansen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.



Rapportansvarlig



Kim Edvard Johansen
Uavhengig Takstingeniør
kej@norsktaksering.no
977 88 440

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

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

Selveierleilighet i leilighetsbygg oppført i 2015. Datidens byggeforskrift ligger til grunn for bygningens konstruksjonsmessige forhold. Ferdigattest datert 24.04.2018.

Leiligheten ligger i bygningens 4.etg og består av entré, bod, bad/wc, soverom og stue/kjøkken i åpen løsning med utgang til vestvendt balkong på ca. 14 m². Boligen disponerer i tillegg 1 kjellerbod på ca. 4,7 m² og 1 garasjeplass nr. 128.

Leiligheten holder normalt god standard og fremstår som normalt vedlikeholdt. Hovedsakelig standard fra 2015.

Selveierleilighet - Byggeår: 2015

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk over 4 etasjer og 2 kjelleretasjer oppført i 2015. Fundamentert med betongkonstruksjoner til faste, stabile masser/grunn. Støpt betongsåle og grunnmur i armert betong. Etasjeskillere i betongelementer med synlig v-skjøt. Lyd- og brannskille mellom boenheter. Bærende konstruksjoner i betong og stål, samt utfyllende bindingsverk i mellomliggende fasader. Fasader er forblendet med teglstein, fasadeplater, trepanel og pussede/malte flater. Flat takkonstruksjon, trolig tekket med takfolie/asfaltbelegg. Taket ble ikke besiktiget. Adkomst til leiligheten via felles oppgang med trapper/repos i betong til felles midtgang med støpt gangbane med belegg. Bygningen har personheis. Malte trevinduer med 2- og 3-lags glass, datert 2014. Grå, glatt brann- og lydklassifisert entrédør (B30s/35dB) med kikkehull. Malt balkongdør i tre med 3-lags glass, datert 2014. Utgang fra stue/kjøkken til vestvendt balkong på ca. 14 m². Balkongdekke i betong belagt med trelemmer. Skillevegg og rekkverk i aluminium/stål med glassplater. Det er montert strømuttak og utelys.

INNVENDIG Gå til side

Gulvflatene består av parkettgulv i entré, bod, soverom og stue/kjøkken. Veggflatene består hovedsakelig av malte, slette flater (malte plater og malt puss/betong). Himlingene består av nedsenket himling med malte plater i entré, systemhimling i innvendig bod, samt malte betongelementer i soverom og stue/kjøkken. Hvite, glatte innvendige dører (lettdører). Skyvedører til soverom og innvendig bod. Malte karmer og malte, glatte dørgerikter.

VÅTROM Gå til side

Bad/wc er fra byggeår og levert av utbygger. Prefabrikkert våtromskabin produsert på fabrikk. Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Veggene er kledd med fliser. Himlingen består av ståplater belagt med PVC, samt downlights, sprinkler, fordelerskap og avtrekksventil. Vegghengt toalett og innebygget sisterne. Servantinnredning med hvite høyglanslaminerte fronter, heldekkende porselenservant, ettgreps servantarmatur, innfliset speil og lysarmatur. Dusjhjørne rett på gulv med innfellbare glassdører, dusjbatteri og hånddusj. Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel. Skjulte vannrør (rør-i-rør) og avløpsrør i plast. Fordelerskap plassert i vegg over toalett og i himlingen.

KJØKKEN Gå til side

Sigdal kjøkkeninnredning fra 2015 med hvite, glatte/laminerte fronter og laminert benkeplate. Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Malt vegg over kjøkkenbenk og lysarmatur under overskap. Opplegg og plass for oppvaskmaskin. Integrert Gram induksjonstopp og Gorenje stekeovn. Avsatt plass til frittstående kjøle-/fryseskap. IKEA høyskap med hvite, glatte fronter. Flexit kjøkkenventilator tilknyttet balansert ventilasjon. Det er montert komfyrvakt.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Leiligheten er tilknyttet felles sentralvarmeanlegg/fjernvarme. Vannbåren oppvarming med radiatorer i stue/kjøkken og soverom, samt gulvvarme på bad/wc. Fordelerskap for vannbåren oppvarming er lokalisert på bad/wc. Vannrør i plast av typen rør-i-rør-system er tilkoblet vannfordelerskap. Fordelerskapet er lokalisert i himlingen på badet, samt et fordelerskap i veggen på badet. Stoppekran er lokalisert i fordelerskapet. Synlige avløpsrør i PVC/plast. Hovedstrekket er av soil-/støpejern. Flexit balansert ventilasjonssystem. Friskluftstilførsel til oppholdsrom samt avtrekk/avsug fra kjøkken, bod og bad/wc. Ventilasjonsaggregatet er lokalisert i innvendig bod. 400V TN-S systemspenning. Skjult el-anlegg fra 2015. Sikringsskapet er lokalisert i innvendig bod: 63A hovedsikring, overspenningsvern og 7 fordelingskurser med jordfeilautomater. Digital strømmåler er lokalisert i felles strømtavle/skap i fellesareal. Boligen har røykdetektorer og sprinkleranlegg, og er tilknyttet felles brannvarslingsanlegg. Dørtelefon/porttelefon med monitor. TV- og bredbåndstilknytning.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

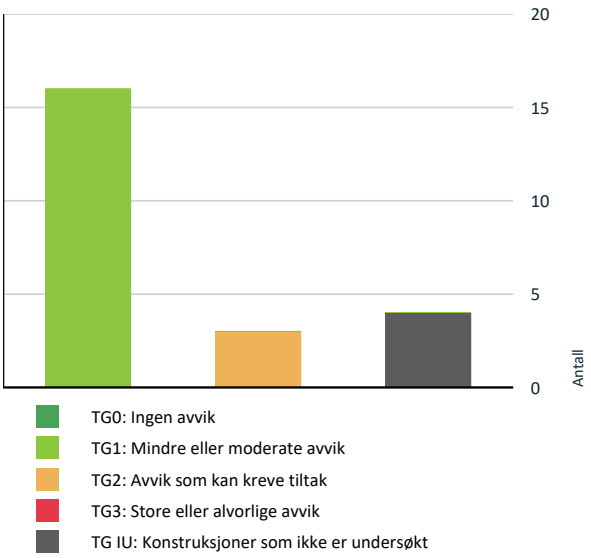
Lovlighet Gå til side

Selveierleilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Våtrom > 4.Etasje > Bad/wc > Overflater gulv Gå til side

Kjøkken > 4.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Andre utvendige forhold Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) Gå til side

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner Gå til side

Våtrom > 4.Etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkongdør Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
2015

Kommentar
Kilde: Iflg Norges Eiendommer og Infoland.

Standard
Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2- og 3-lags glass, datert 2014. Malte karmer og listverk. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker må påregnes ved kjøp av brukt bolig.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Grå, glatt brann- og lydklassifisert entrédør (B30s/35dB) med kikkehull. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker må påregnes ved kjøp av brukt bolig.

TG 2 Balkongdør

Beskrivelse

Malt balkongdør i tre med 3-lags glass, datert 2014. Malte karmer og listverk. Normal slitasjegrad. Mindre bruksmerker må påregnes ved kjøp av brukt bolig.

Årstall: 2014 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
- Det er påvist skjevhet i balkongdøren, og døren tar i terskel/karm.

Konsekvens/tiltak
- Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre døren for å sikre normal funksjon.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Utgang fra stue/kjøkken til vestvendt balkong på ca. 14 m². Balkongdekke i betong belagt med trelemmer. Skillevegg og rekkverk i aluminium/stål med glassplater. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 1,25 m. Det er montert strømuttak og utelys.

Tilstandsrapport

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Boligblokk over 4 etasjer og 2 kjelleretasjer oppført i 2015. Fundamentert med betongkonstruksjoner til faste, stabile masser/grunn. Støpt betongsåle og grunnmur i armert betong. Etasjeskillere i betongelementer med synlig v-skjøt. Lyd- og brannskille mellom boenheter. Bærende konstruksjoner i betong og stål, samt utfyllende bindingsverk i mellomliggende fasader. Fasader er forblendet med teglstein, fasadeplater, trepanel og pussede/malte flater. Flat takkonstruksjon, trolig tekket med takfolie/asfaltbelegg. Taket ble ikke besiktiget. Adkomst til leiligheten via felles oppgang med trapper/repos i betong til felles midtgang med støpt gangbane med belegg. Bygningen har personheis. Type og mengde isolasjon er ukjent, men det forutsettes at dette er utført i henhold til gjeldende forskriftskrav på oppføringstidspunktet.

INNVENDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvflatene består av parkettgulv i entré, bod, soverom og stue/kjøkken.

Parkettgulvet har stedvis mindre overflateriper. Fremstår ellers som normalt vedlikeholdt. Normal slitasjegrad. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. TG1 gis på bakgrunn av en helhetlig vurdering.

Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggflatene består hovedsakelig av malte, slette flater (malte plater og malt puss/betong). Himlingene består av nedsenket himling med malte plater i entré, systemhimling i innvendig bod, samt malte betongelementer i soverom og stue/kjøkken.

Veggflater i bod, soverom og stue/kjøkken ble malt opp i 2022. Overflatene fremstår som normalt vedlikeholdt, med normal slitasjegrad. Mindre bruksmerker må påregnes ved kjøp av brukt bolig.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller i betong. Det ble ikke påvist skjevheter eller retningsavvik av vesentlig karakter. På generelt grunnlag opplyses det at ved kjøp av brukt bolig må det påregnes noe skjevheter.

Radon

Beskrivelse

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant. Leiligheten ligger i 4.etg.

Innvendige dører

Beskrivelse

Hvite, glatte innvendige dører (lettdører). Skyvedører til soverom og innvendig bod. Malte karmer og malte, glatte dørgerikter. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker må påregnes ved kjøp av brukt bolig.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er ingen opplysninger eller observasjoner som tyder på at det har vært problemer med skadedyr eller fuktkrevende insekter.

VÅTROM

4.ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Bad/wc er fra byggeår og levert av utbygger. Prefabrikkert våtromskabin produsert på fabrikk (type PART AB). Ferdig konstruert modul som løftes inn i bygget og tilkobles vann, avløp og ventilasjon. Dokumentasjon og produktbeskrivelser finnes i boligmappe/perm.



Prefabrikkert våtromskabin

4.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Prefabrikkert våtromskabin produsert på fabrikk. Det er gitt ferdigattest på bygget, og dette er etter NS3600 godkjent som dokumentasjon på at det foreligger nødvendige data om utførelsen av baderommet.

4.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er kledd med fliser. Himlingen består av ståplater belagt med PVC, samt downlights, sprinkler, fordelerskap og avtrekksventil.

Merknad: To downlightspærer lyste ikke på befaringstidspunktet. Ellers normal slitasjegrad. TG1 gis på bakgrunn av en helhetlig vurdering.

4.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Det ble målt ca. 28 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist i dusjsone, og ca. 5 mm fall fra overkant gulv ved terskel til overkant gulv ved dusjsone. Det er utført stikkmålinger av gulvet med krysslaser. Mindre svanker eller bulinger kan eksistere uten at dette nødvendigvis blir registrert ved slike målinger.

Vurdering av avvik:

• Stedvis er det noe slitasje på overflater og flisfuger som følge av alder. Det er stedvis påvist misfargede flisfuger og silikonfuger.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre slitte og misfargede flis- og silikonfuger for å hindre fuktinntrengning, muggvekst og skader på underlaget. Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til økte vedlikeholdskostnader og redusert levetid for gulvkonstruksjonen.



Fallforhold - ca. 110 mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold - ca. 115 mm overkant gulv ved dusjsone



Fallforhold - ca. 138 mm topp slukrist

4.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har prefabrikkert våtrom/baderomskabin med skjult vanntett sjikt. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 28 mm.



Plastsluk i dusjsone.

4.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vegghengt toalett og innebygget sisterne. Servantinnredning med hvite høyglanslaminerte fronter, heldekkende porselenservant, ettgreps servantarmatur, innfliset speil og lysarmatur. Dusjhjørne rett på gulv med innfellbare glassdører, dusjbatteri og hånddusj. Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel. Skjulte vannrør (rør-i-rør) og avløpsrør i plast. Fordelerskap plassert i vegg over toalett og i himlingen. Servantinnredning ble byttet i 2022.

Tilstandsrapport

Merknad: Den ene dusjdøren mangler subbelist/tetningslist. Den andre døren har misfarget subbelist/tetningslist. For øvrig normal slitasjegrad. TG1 gis på bakgrunn av en helhetlig vurdering.

4.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon (avtrekksventil) og tilluft via luftespalte under dør.

4.ETASJE > BAD/WC

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Våtrommet er bygget som en prefabrikkert modul, og det er derfor ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert enhet som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et komplett og ferdig bad. Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking er det ikke påvist symptomer på fukt eller fuktskader (stedvise overflatesøk med fuktindikator av typen Protimeter MMS3).

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

KJØKKEN

4.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Sigdal kjøkkeninnredning fra 2015 med hvite, glatte/laminerte fronter og laminert benkeplate. Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Malt vegg over kjøkkenbenk og lysarmatur under overskap. Opplegg og plass for oppvaskmaskin. Integrert Gram induksjonstopp og Gorenje stekeovn. Avsatt plass til frittstående kjøle-/fryseskap. IKEA høyskap med hvite, glatte fronter. Flexit kjøkkenventilator tilknyttet balansert ventilasjon. Det er montert komfyrvakt.

Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Ingen synlige tegn til lekkasjer ved lett tilgjengelige steder. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. Iht. Byggforsk byggedetalj 700.320 levetider for kjøkkeninnredninger i boliger: Kjøkkeninnredninger 20-60 år. Blandebatterier byttes normalt ved drypplekkasje, funksjonssvikt eller umoderne design 10-25 år, anbefalt brukstid ca. 15 år. Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

• Manglende lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin eller oppvaskkum innebærer økt risiko for uoppdagede vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på kjøkkeninnredning, gulv og underliggende konstruksjon.

• Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.

4.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrør i plast av typen rør-i-rør-system er tilkoblet vannfordelerskap. Fordelerskapet er lokalisert i himlingen på badet, samt et fordelerskap i veggen på badet. Stoppekran er lokalisert i fordelerskapet.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i vegger og konstruksjoner, eller er innkasset. Røranlegget er ikke nærmere kontrollert eller tilstandsvurdert på befaringen, utover det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av rørlegger.



Vannfordelerskap i himling på bad/wc



Fordelerskap i vegg på bad/wc

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør i PVC/plast. Hovedstrekket er av soil-/støpejern. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner, eller er innkasset.

Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget, da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan utgjøre risikomomenter i ethvert anlegg. Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen, da dette er boligbygg med flere boenheter.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Flexit balansert ventilasjonssystem. Friskluftstilførsel til oppholdsrom samt avtrekk/avsug fra kjøkken, bod og bad/wc. Ventilasjonsaggregatet er lokalisert i innvendig bod. Kun tilgang til ventiler og eventuelle interne anlegg i boenheten er tilstandsvurdert. Det anbefales periodisk ettersyn med utskiftning av eventuelle filtre og rengjøring av leilighetens kanalsystem og ventilasjonsanlegg.



Ventilasjonsaggregat

TG IU Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Leiligheten er tilknyttet felles sentralvarmeanlegg/fjernvarme. A-konto for varmtvann og oppvarming er inkludert i felleskostnadene. Felles varmeanlegg, sentralvarmeanlegg, bergvarme/jordvarme, fjernvarme o.l. ligger utenfor takstmannens kompetanseområde, og nærmere undersøkelser er derfor ikke foretatt. Dette omfattes av sameiets ansvarsområde.

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Vannbåren oppvarming med radiatorer i stue/kjøkken og soverom, samt gulvvarme på bad/wc. Fordelerskap for vannbåren oppvarming er lokalisert på bad/wc. Ingen negative funn ble observert eller opplyst om under befaringen. Varmekildene ble ikke funksjonstestet av takstmannen. Varmeanlegg er ikke takstmannens kompetanseområde, og nærmere undersøkelser er ikke foretatt.

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

400V TN-S systemspenning. Skjult el-anlegg fra 2015. Sikringsskapet er lokalisert i innvendig bod: 63A hovedsikring, overspenningsvern og 7 fordelingskurser med jordfeilautomater. Digital strømmåler er lokalisert i felles strømtavle/skap i fellesareal. Det ble ikke opplyst om feil eller mangler ved det elektriske anlegget på befaringsdagen.

2015: EL-installasjon utført av Elektriker Gruppen AS, det foreligger samsvarserklæring.

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.

Det anbefales på generelt grunnlag gjennomgang av det elektriske anlegget ved overtakelse av eldre/brukt bolig. En eventuell kontroll må utføres av en autorisert el-takstmann eller en godkjent kontrollør.



Sikringsskap



Kursoversikt

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen har røykdetektorer og sprinkleranlegg, og er tilknyttet felles brannvarslingsanlegg.

Tilstandsrapport

TG IU Andre installasjoner

Beskrivelse

Dørtelefon/porttelefon med monitor. TV- og bredbåndstilknytning.

Tekniske anlegg er ikke funksjonstestet på befaringen, og det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

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

Selveierleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4.Etasje	48			48	14
Kjeller		5		5	
SUM	**48**	**5**			**14**
SUM BRA	**53**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4.Etasje	Entré, bod, bad/wc, soverom, stue/kjøkken		
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

4.Etasje: Entré, bod, bad/wc, soverom og stue/kjøkken i åpen løsning med utgang til vestvendt balkong på ca. 14 m² (TBA).

Kjeller: 1 kjellerbod på ca. 4,7 m² (avrundet til 5 m², BRA-e).

Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940-2023. Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.9.2026	Kim Edvard Johansen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	101	197		144	3475 m²	Arealkilde iflg. Norges Eiendommer og Infoland.	Eiet

Adresse
Rådmann Paulsens gate 22

Hjemmelshaver
Idnan Bashir

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Eierseksjonssameiet Eventyrtunet 2	48 / 8510	OBOS Eiendomsforvaltning AS	915340318

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i en nyere boligblokk med attraktiv beliggenhet på Lørenskog. Det er gangavstand til Metro senter, daglige servicetilbud og et godt utvalg av forretninger og fasiliteter. Nærhet til offentlig kommunikasjon med både tog- og bussforbindelser, samt gangavstand til bussterminalen med avganger mot blant annet Lillestrøm og Oslo sentrum. Lørenskog togstasjon ligger ca. 3 km unna. Det er også gangavstand til Lørenskog Hus med kulturelle arrangementer, restaurant, kino, bibliotek og helsetjenester. Kort vei til gode tur- og rekreasjonsmuligheter ved Rådhusparken og Langvannet, samt enkel adkomst til Østmarka. Nærhet til Losby Gods med golfanlegg, SATS treningssenter og et aktivt idrettsmiljø både på Lørenskog og Fjellhamar. Kort vei til barnehager, Solheim barneskole og Løkenåsen ungdomsskole. Ca. 15 km til Oslo sentrum og 7 km til Lillestrøm.

Adkomstvei

Offentlig adkomst.

Tilknytning vann

Vann fra offentlig nett.

Tilknytning avløp

Avløp tilknyttet offentlig nett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Felles eiet tomt for sameiet på ca. 3.475 m², opparbeidet med gressplen/grøntområde, beplantning, prydbusker og trær, sittegrupper, lekeplass og asfalterte adkomstveier.

Tinglyste/andre forhold

Felleskostnader: Inkl.bla. a-konto fjernvarme, trappevask, kabel-tv og bredbånd, vaktmestertjeneste, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, kommunale avgifter m.m.

Bod/fellesareal: Boligen disponerer 1 kjellerbod på ca. 4,7 m².

Parkering: Det medfølger garasjeplass nr. 128. For øvrig gjelder parkering i området etter gjeldende bestemmelser.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i nærområdet består hovedsakelig av boligblokker/leilighetsbygg og næringseiendom. Sameiet består av 146 seksjoner.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Ny eier må selv tegne egen innboforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Norges Eiendommer	23.09.2026	Ajourførte opplysninger hentet direkte fra Eiendomsregisteret (EDR) via Infoland	Gjennomgått		Nei
Egne observasjoner	17.09.2026	Besiktigelse	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Idnan Bashir	9578-5999-4-3776348	2026-09-09 17:02:01

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
9. sep. 2026

Oppdragsnummer
64-0186/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Rådmann Paulsens gate 22, 1461 LØRENSKOG

Meglerfirma
Nordvik Grünerløkka

Selgere
Idnan Bashir

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
7. april 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Nei

Utført arbeid

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

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

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

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

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

Eventuell kommentar: har leid ut hele perioden, er ikke kjent med dette.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: har leid ut hele perioden, er ikke kjent med dette.

---

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

Eventuell kommentar: har leid ut hele perioden, er ikke kjent med dette.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: har leid ut hele perioden, er ikke kjent med dette.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: har leid ut hele perioden, er ikke kjent med dette.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: har leid ut hele perioden, er ikke kjent med dette.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: har leid ut hele perioden, er ikke kjent med dette.

---

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

Eventuell kommentar: har leid ut hele perioden, er ikke kjent med dette.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: har leid ut hele perioden, er ikke kjent med dette.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: har leid ut hele perioden, er ikke kjent med dette.

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?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsrapport fra 2022

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 64-0186/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Idnan Bashir	**2026-09-09**

Identifikasjon


Idnan Bashir

Signicat

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

V E D T E K T E R

f o r

Eierseksjonssameiet Eventyrtunet 2, org. nr. 915 340 318

Sist revidert ved årsmøte 07.06.2023

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Eierseksjonssameiet Eventyrtunet 2. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 20.03.2015

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet består av 145 boligseksjoner på eiendommen gnr. 101, bnr.197. i Lørenskog kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
Seksjonerte tilleggsdeler består av

- Bod
- Balkong

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

1-3 Sameiebrøk
(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

(3) Sameiets styre skal via forretningsfører underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold/bruksoverlating. Meldingen skal inneholde ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon, samt oppdatert informasjon på utleier.
Eierskiftegebyr/registreringsgebyr til forretningsfører betales av seksjonseier.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

(5) Det er kun tillatt for fysiske personer å kjøpe leiligheter i Eierseksjonssameiet Eventyrtunet 2

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene
3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) Det er ikke tillatt å etablere egen ladeløsning for el-bil eller ladbar hybrid fra egen boligseksjon eller fellesanlegg. Lading og etablering av ladestasjon skal kun skje med bruk av sameiets ladeanlegg, og det skal kun monteres utstyr som er godkjent av styret. Strøm betales etter medgått forbruk pr. kwh fastsatt av ladeleverandør og eller styret. Ved brudd av denne regel, vil § 7 inntre.

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

4-2 Rettslig disposisjonsrett

(1) Parkeringsplassene befinner seg på sameiets fellesarealer og eies av seksjonseierne i fellesskap.

(2) Styret kan leie ut parkeringsplasser på sameiets fellesareal til alle seksjonseiere.

(3) Det er/skal utarbeidet/utarbeides egne regler og avtale for leie av parkeringsplass som regulerer tildeling, bruk, leie, oppsigelse med mer.

(4) Parkeringsplassene som enkelte boligsameiere har eksklusiv disposisjonsrett til, kan leies ut til øvrige sameiere på markedsmessige vilkår innenfor den enkelte boligsameiers eierperiode. Eventuell utleie av bruksrett til p-plass er ikke tillatt før boligsameierne har mottatt skriftlig bekreftelse fra Sameiets styre om at utleien er notert hos forretningsfører.

Disposisjonsrett til disse parkeringsplassene kan ikke selges ut av Sameiet. Eventuell avhendelse av bruksrett til parkeringsplass kan bare skje internt i Sameiet mellom sameierne. Slik avhendelse er ikke gyldig før boligsameier har mottatt skriftlig bekreftelse fra Sameiets styre om at overdragelsen og tilhørende ny rettighetshaver er notert hos forretningsfører.

Parkeringsplassene som næringsseksjonen har eksklusiv bruksrett til, råder eier av næringsseksjonen fritt over.

Disposisjonsrett til parkeringsplass er knyttet til nærmere anvist plass. Ved særlig grunn kan ny plass anvises.
Nærværende bestemmelse om bruksrett til parkeringsplass kan bare endres etter enstemmig tilslutning fra de berørte disposisjonsrettsinnhaverne.

4-3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

j) overflatevedlikehold av innvendig veranda

k) innglassing

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

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

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

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

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

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

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

6.5. Følgende kostnadselementer fordeles mellom boligseksjonene:
- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg.
- Vedlikehold, renhold og drift av alle fellesarealer, herunder alle heiser, inngangsdører/-partier, trappeoppganger, tak og øvrige bygningskonstruksjoner, teknisk anlegg og utstyr. Den utvendige fasade, fellesområdet ute og inngangspartiet skal holde en høy standard, og det ytre vedlikeholdet skal opprettholde dette.
- Vaktmestertjenester i fellesarealene.
- Vakt- og alarmtjenester.
- Håndtering av avfall.
- Kostnader til oppvarming, belysning og strøm i fellesarealene.
- Kostnader tilknyttet utgifter med felles kommunikasjonsplattform, herunder bredbånd, TV etc.
- Fjernvarme.

Mellom boligseksjonene fordeles kostnadene i henhold til sameiebrøkene.

6.6. Eierne av næringsseksjon (snr. 146) skal dekke følgende kostnadselementer:
- Del av utgifter til drift og vedlikehold av parkeringskjeller i henhold til pkt. 6.8.

6.7. Følgende kostnadselementer fordeles i henhold til sameiebrøk mellom alle sameierne:

- Generell skadedyrbekjempelse
- Kommunale avgifter
- Byggforsikring
- Forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader.
- Utvendig drift og vedlikehold av utomhusarealer, herunder fortausarealer.
- Honorar til tillitsvalgte.

Dog skal snr. 146 ikke belastes for andel av kommunale avgifter og utvendig drift og vedlikehold av utomhusarealer, herunder fortausarealer.

6.8 Særskilt intern kostnadsfordeling for fellesarealer tilknyttet parkering:
Utgifter til drift og vedlikehold av parkeringskjeller (154 stk. parkeringsplasser) med tilhørende adkomst og nedkjøring, (herunder port, belysning og renhold), skal i sin helhet fordeles på de sameierne som til enhver tid besitter bruksretten for eller eierskap til disse plassene, med lik del på hver parkeringsplass. Det skal betales et månedlig a kontobeløp som fastsettes av styret.

6.9 Annen fordeling
Dersom en sameier/leier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører Sameiet særlig høye kostnader kan vedkommende sameier/leier pålegges å bære en større del av kostnadene enn fordelingen i dette punkt 3 skulle tilsi. Slik endring kan fastsettes av sameiermøtet med 2/3 flertall.

6.10 Sameiets panterett
Sameiet har panterett i hver seksjon for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravets størrelse utgjør det beløp for hver bruksenhet som – dersom ikke lovgivningen anviser et høyere beløp – svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

6.11 Sameiers ansvar utad
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier utad etter sin sameiebrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og tre andre medlemmer. Det kan velges inntil tre varamedlemmer.

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

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

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

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

(3) Alle låneopptak skal godkjennes av årsmøte, med unntak der man har akutt behov for utbedringer. Akutt er ikke forbedring av konstruksjoner og installasjoner. For godkjenning av lån må styret legge det frem for årsmøte med minimum 2 innhentede priser og en begrunnelse av valget, slik at seksjonseiere kan stemme over dette på en oversiktlig måte.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

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

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

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

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

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

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

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

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

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

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner
I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode
Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

Husordensregler for Eventyrtunet 2

den 18.01.2016

Disse husordensregler er å anse som et supplement til enhver tid gjeldende vedtekter.

§ 1 FORMÅL

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

Husordensreglene har til hensikt å gjøre Eventyrtunet 2 boligsameie til et godt sted å bo i tillegg til å forvalte våre felles verdier på en måte som gjør at vi alle unngår tap og utgifter samt å sikre et enhetlig preg på eiendommen.

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

§ 2 RO

Eiere og brukere av eierseksjonene plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen samt på fellesområder.

Dersom det forventes at selskapeligheter i egen seksjon kan virke sjenerende på naboer så skal berørte naboer varsles.

Mellom klokken 23:00 og 07:00 (09:00 i helgen) skal det være nattero innen sameiet.

Støyende arbeid som f.eks. i boring i betong er tillatt på hverdager mellom klokken 08:00 og 21:00. På søndager og helligdager bør støyende arbeid unngås.

§ 3 BRUK AV UTEOMRÅDER, BALKONGER OG TERRASSER

Alt uteområde står til beboernes felles benyttelse. Dette gjelder ikke hager som er tilleggsdeler til seksjoner i 1 etg. Områdene skal benyttes med varsomhet og med tilbørlig hensyn til øvrige seksjonseiere og for øvrig i tråd med intensjonene for fellesarealene. Seksjonseier har ansvaret for å rydde opp etter seg etter bruk.

Vask og reparasjon av motorkjøretøy skal ikke skje på sameiets eiendom.

Lufting og tørking av tøy, tepper mv kan skje på balkonger under rekkverkshøyde og på terrasser så fremt det ikke er til sjenanse for naboene. Gjenstander som strekker seg utenfor balkongen er forbudt.

Risting av tepper og lignende over rekkverk er ikke tillatt.

Den enkelte plikter å holde generell orden på egen balkong/terrasse/uteområde. Skrot, pappesker ol skal ikke oppbevares på disse områder. Store gjenstander som f.eks. trampoliner, er ikke tillatt.

Det er kun tillat med gass- og elektrisk grill. Grilling skal ikke være til sjenanse for naboer, og selv om steke os fra grill ikke kan unngås helt, bør man forhindre at det blir mye og langvarig steke os.

Vasking av balkong skal foregå uten unødig bruk av vann, da dette renner ned til etasjen under, og skaper sjenanse.

Beboere oppfordres ellers til alminnelig balkongvett: Ha ett normalt lydnivå på balkongen, det er tett mellom balkongene våre og det er lett å høre naboers høylytte samtaler og musikksmak.

§ 4 GARASJE/PARKERING

Biloppstillingsplassen skal ikke brukes til lagringsplass.

Sendere (portåpner) må ikke legges synlig i parkerte biler. Stjålet sender må straks meldes til styret.

Opphold og lek i garasjen er ikke tillatt.

Det er forbudt å oppbevare eksplosive gasser som for eksempel gassbeholdere til utegriller. Dersom gassflasker skal oppbevares på egen terrasse så må dette skje i hht offentlige forskrifter.

Eventuell oppbevaring av brannfarlige væsker i garasjen skal skje i godkjent beholder og i hht offentlig forskrifter.

Parkering skal kun finne sted innenfor egen(e) oppmerket(e) plass(er) i garasjeanlegget. Utenfor oppmerkede plasser er parkering forbudt. Ved overtredelse kan styret innføre sanksjoner som for borttauing. Bøter vil bli gitt av parkeringsfirmaer etter avtale med Thon Eiendom.

Det er mulig å leie ut garasjeplass begrenset til andre beboere/leietakere i sameie. Styret skal informeres/godkjenne ethvert utleieforhold.

Vask og reparasjon av motorkjøretøy er forbudt i garasjeanlegget.

§ 5 DYREHOLD

Alle dyreeiere skal registrere disse i eget skjema, skjemaet skal i utfylt stand puttes i konvolutten som henger på informasjonstavlene i alle oppganger.

Dyreeiere må ta hensyn til naboer og utvise ansvar for sitt dyrehold. Hund skal alltid føres i bånd på sameiets område og holdes borte fra lekeplasser. Ekskrementer skal fjernes med pose og kastes i søppelkasse, eventuelle andre etterlatenskaper vaskes vekk. I perioder hvor hunden røyter, må eier være spesielt aktsom til at det ikke blir liggende pelshår i fellesområder. Dette fordi at de som lider av allergi og luftveisplager (astma etc.) ikke skal sjeneres unødvendig. Dette er også hensyn man må ta i forhold til de som rengjør fellesområdene.

Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f.eks. oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg mv. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret, etter forhandling med partene, hvorvidt en klage er berettiget.

Spesielt om katt: Katter må ikke gå løs på sameiets område; terrasser/balkonger og hager må sikres slik at katten ikke ukontrollert kan forlate eget område.

§ 6 PARABOL, MARKISER M.V

Styret beslutter utforming og plassering av alle faste utvendige installasjoner, derunder eventuelle markiser, utvendige persienner, vind/solavskjerming, gjerder/rekkverk, utebelysning på balkong/terrasse og lignende.

Det tillates ikke satt opp parabol eller andre antenner.

Det er bare tillatt med innvendig blomsterkasser på balkonger og terrasser.

§ 7 SØPPEL

Avfallsanlegget er kun beregnet til restavfall. Søppelposer skal være grundig knyttet igjen. Papir og papp skal sorteres ut og kastes i egne beholdere. Hensetning av avfall, møbler etc. utenfor søppelbeholderne er forbudt. Papp og kartonger skal brettes slik at de kan puttes ned i beholderen og IKKE hensettes på utsiden. Kildesortering skal skje i hht kommunale regler. Det henvises også til at hver og en må benytte de kommunale plassene som f.eks. Lørenskog gjenvinningsstasjon, Solheimsveien 101, innkjøring Nordliveien, 1473 Lørenskog for hensetning av ting som ikke skal kastes i søppelbeholderne.

Det er ikke tillat å leke på avfallsdunkene, skader forårsaket av leking på eller rundt avfallsdunker er ikke styrets ansvar.

§ 8 FELLESAREALER

Hovedinngangsdørene, garasjeport og dørene inn til bod arealene skal aldri forlates ulåst.

Møbler, sko og annet skal ikke settes utenfor dørene eller i gangene fordi renhold ikke vil bli godt nok ivaretatt.

Utsmykking i korridorene kan finne sted etter enighet med de øvrige beboerne i etasjen. Utsmykkingen må ikke være til sjenanse eller til hinder for renhold eller i strid med reglene for rømningsvei.

Sykler og barnevogner tilhørende beboerne i sameiet må settes på anviste plasser. Barnevogner kan settes under trapper i u1 eller u2 der dette er mulig.

Farlige materialer samt giftige, eksplosive eller brennbare substanser og mat eller stoffer som kan tiltrekke seg utøy, skadedyr ol må ikke oppbevares i bodene.

Røyking er ikke tillatt innendørs i fellesområder. Sneiper og annet søppel skal ikke kastes utenfor inngangsdørene eller for øvrig på fellesområdet.

Vis hensyn til naboene ved røyking på egen veranda/terrasse slik at muligheten for innsig gjennom ventilasjonssystemet minimeres, beboere skal også forhindre at sneiper fra fulle askebeger o.l. faller ned til naboer.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn/ut av bygget og i heisene. Sameierne oppfordres til å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen kan holdes ryddig og pent.

§ 9 SIKKERHET

Alle dører inn til bygningene er sikret med låser som bare kan åpnes med systemnøkler som er kvittert ut til personer etter behov og med avtalte rettigheter.

Styret kontaktes ved bestilling av tilleggs nøkler.

Beboer må ha et bevisst forhold til hvem som slippes inn når det ringer på dørklokken ved inngangsdørene. Uvedkommende skal ikke gis adgang til blokkene eller garasjeanlegget.

Det skal i tillegg utvises påpasselighet ved inn- utkjøring fra garasjen.

Ved feil på garasjeporten plikter man å melde dette inn til styret, slik at porten ikke blir stående åpen for uvedkommende.

§ 10 SALG/UTLEIE AV SEKSJON/GARASJEPLASS

Seksjonseiere som selger eller leier ut sin garasjeplass/leilighet plikter å melde dette til styret.

Sameiere som har en annen tilskriver adresse enn Rådmann Paulsensgate 16, 18, 20 og 22 eller Dr. Wendts gate 4, 6 og 8 må gi beskjed til forretningsfører (OBOS) om hvor post skal sendes.

Seksjonseier er selv pliktig til enhver tid å oppdatere forretningsfører om korrekt tilskriver adresse.

§ 11 POSTKASSE SKILT

Hver seksjonseier plikter å påse at postkassen er utstyrt med navn på beboer(e) av seksjonen. Kun skilt bestemt av styret godtas. Ved behov for nye skilt, må den enkelte selv ordne dette.

Godkjente postkasseskilt kan bestilles på www.posten.no/flyttehjelpen

§ 12 HJEMMESIDE, KONTAKTINFORMASJON

Hver seksjonseier plikter å holde seg orientert om informasjon som gjøres tilgjengelig på sameiets hjemmeside, (informasjon om hjemmesiden vil bli gjort tilgjengelig på informasjonstavlene i gangene når denne er kommet i stand).

Det vil ved viktig informasjon til beboerne også henges opp skriv på egnet sted. Det er en fordel om seksjonseiere holder styret oppdatert på korrekte mailadresse.

Styrets mailadresse er: eventyrtunet2@borimail.no

§ 13 ARBEIDER PÅ DET ELEKTRISKE ANLEGG OG VANN/ AVLØP.

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

§ 14 VEDLIKEHOLD AV VENTILASJONSANLEGGET

For å ivareta funksjonaliteten til byggets ventilasjonsanlegg plikter seksjonseier å skifte filter i hht rutine som beskrevet i seksjonens FDV dokumentasjon eller når anlegget signaliserer at filteret er tett.

§ 15 BRANNFOREBYGGENDE SIKKERHET

Alle leilighetene er utstyrt med brann/røykdetektorer tilknyttet felles alarmsentral og sprinkleranlegg tilknyttet Nedre Romerike Brannvesen.

Det er seksjonseiers ansvar å påse at detektorer ikke er tildekket eller frakoblet.
Frakoblete/deaktiverte detektorer svekker brannsikkerheten i bygget og blir derfor overvåket av alarmsentralen.

Det henvises til branninstruks som finnes i leilighetens FDV dokumentasjon.

§ 16 BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

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

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

Styret har myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning.

§ 17 ERSTATNINGSANSVAR

Sameier er erstatningsansvarlig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Sameier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hele husstanden, leietagere og andre personer som er gitt adgang til leiligheten og fellesarealer.

Skader som påføres sameiets eiendeler skal straks meldes styret. Den som har forårsaket skaden skal på eget initiativ og for egen regning, utbedre skaden. Dersom utbedring ikke finner sted innen en frist fastsatt av styret, eller utbedringen ikke er tilstrekkelig, kan styret la utbedring skje for seksjonseiers regning.

Lørenskog 24.9.2015

Styret

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ordinært årsmøte

Eierseksjonssameiet Eventyrtunet 2
29. april 2026



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

> «*Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.*
>
> *Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.*
>
> *Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet*.»

FYSISK MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et fysisk møte. Informasjon om møtested og tidspunkt for møtet finner du lenger ned i innkallingen.
Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet.

Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.

Til eiere i Eierseksjonssameiet Eventyrtunet 2

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte:	29.04.2026
Tidspunkt:	18.00
Sted:	Hjørnet Pub på Triaden

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING
2. ÅRSRAPPORT FOR 2025
3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025
4. GODTGJØRELSE TIL STYRET
5. VALG AV TILLITSVALGTE
6. OPPGRADERING AV VENTILASJON I GARASJE
7. ENDRING AV HUSORDENSREGLER: UTEBELYSNING

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder
1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne
1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

2. ÅRSRAPPORT FOR 2025

Styrets sammensetning

Styreleder	Tom-Erik Salicath	På valg:	2027
Styremedlem	Dan Fayen	På valg:	2027
Styremedlem	Ammar Ghaffar	På valg:	2026
Styremedlem	Inger-Lise Kjønil	På valg:	2026
Varamedlem	Kujtim Aslani	På valg:	2026
Varamedlem	Anne Kristin Bjarnøy	På valg:	2026
Varamedlem	Ivan Savic	På valg:	2026

Kontaktinformasjon

Sameiets hjemmeside: https://home.solibo.no/companies/eventyrtunet2

Sameiet har egen nettside via Solibo Home. Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon. Det er også her man tar kontakt med styret.

Forretningsfører

Navn: Solibo AS

Revisor

Navn: SLM Revisjon AS

Forsikring

Forsikringsselskap: STOREBRAND FORSIKRING AS

Polisenummer: 34235475

Sameiet har felles bygningsforsikring. Beboer må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av eget innbo.

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Styret har i løpet av perioden gjennomført styremøter ved behov, jobbet med drift og vedlikehold av sameiets eiendom, samt fulgt opp beboere og leverandører i samarbeid med forretningsfører Solibo.

Det har vært noe arbeider rundt varmeanlegg som vi overtok fra Thongård etter mange år med problemer. Det har fungert bra i oppstarten av vinteren men enkelt har hatt noe feil, de fleste er magnetitt i vannet. Renseanlegg til det har fungert bra men noe har kommet igjennom.

Vi har jevnlige møter og føler opp HMS og serviceavtaler som er i bygget. Det ble oppstart på maleprosjekt i 2025 og forsetter i 2026. Resultat på arbeidet er bra. Men vi har 2 blokker igjen i 2026.

Det er også oppfølgingen av vaktmester avtalen da styret ikke er helt fornøyd, det innhentes tilbud fra andre aktører for å se på muligheter for bytte.

En ekstra takk til Anne Kristin som føler med på tlf og mail.

Styret

Kommentarer til årsregnskapet

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025

Årsregnskap 2025

for

Eierseksjonssameiet Eventyrtunet 2

Orgnr: 915 340 318

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	**854 883**	**744 951**
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	504 326	361 327
Endring av egenkapital	0	0
Avdrag lån	272 565	251 395
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	**231 761**	**109 932**
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**1 086 644**	**854 883**
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	2 239 468	1 542 302
Kortsiktig gjeld	1 152 824	687 419
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**1 086 644**	**854 883**

✔ Signert 08-04-2026 15:44:16 UTC Oneflow ID 14128646 Side 1 / 9

Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader	2	8 097 393	5 948 136	0	8 418 120
Annen driftsrelatert inntekt	3	956 581	2 139 555	0	163 680
SUM DRIFTSINNTEKTER		**9 053 974**	**8 087 691**	**0**	**8 581 800**
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	4	134 075	28 819	0	132 960
Styrehonorar	5	250 000	200 000	0	250 000
Forsikring		456 413	390 936	0	502 080
Forretningsførsel	6	225 566	183 014	0	156 960
Revisjon		8 750	23 175	0	8 800
Kommunale avgifter		2 396 656	2 232 658	0	2 683 320
Energi/fyring	7	1 597 036	1 598 010	0	1 525 800
Kabel-TV/internett		1 488 622	1 000 163	0	1 057 920
Vedlikehold	8	1 130 083	993 053	0	947 640
Vaktmestertjenester	9	143 844	160 957	0	103 200
Renhold	10	263 913	211 146	0	219 120
Andre driftskostnader	11	405 618	612 634	0	456 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**8 500 576**	**7 634 565**	**0**	**8 043 800**
DRIFTSRESULTAT		**553 398**	**453 126**	**0**	**538 000**
Finansinntekter		24 246	8 954	0	0
Finanskostnader		73 318	100 753	0	54 480
RESULTAT FINANSPOSTER		**49 072**	**91 799**	**0**	**54 480**
Resultat		**504 326**	**361 327**	**0**	**483 520**
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	12	504 326	361 327		
SUM DISPONERING		**504 326**	**361 327**		

✔ Signert 08-04-2026 15:44:16 UTC

Balanse 2025

	Note	Balanse 2025	Balanse 2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		145 552	443 358
Forskuddsbetalte kostnader	13	524 389	526 659
Andre kortsiktige fordringer		0	29 775
Bankinnskudd		1 569 527	542 510
SUM OMLØPSMIDLER		**2 239 468**	**1 542 302**
SUM EIENDELER		**2 239 468**	**1 542 302**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	12	504 326	0
Udekket tap		-284 934	-284 934
SUM EGENKAPITAL		**219 392**	**-284 934**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	867 252	1 139 817
SUM LANGSIKTIG GJELD		**867 252**	**1 139 817**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 138 412	660 246
Annen kortsiktig gjeld	15	14 412	27 173
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 152 824**	**687 419**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 239 468**	**1 542 302**

✔ Signert 08-04-2026 15:44:16 UTC

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Sameiets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

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

FORDRINGER

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

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkskonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

✔ Signert 08-04-2026 15:44:16 UTC

NOTE 2 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER

	2025
Innkrevde felleskostnader	5 193 692
Kabel-TV/Internett	1 035 300
Kapitalkostnader	352 920
Vedlikeholdsfond	179 940
Parkering	537 108
Oppvarming	797 941
Annen inntekt (klientspesifikk)	492
Sum innkrevde felleskostnader	**8 097 393**

NOTE 3 - ANNEN DRIFTSRELATERT INNTEKT

Elbillading	136 416
Elektrisitet	62 428
Annen inntekt	751 964
Innbetalt andel fellesgjeld	5 772
Sum annen driftsrelatert inntekt	**956 581**

NOTE 4 - PERSONALKOSTNADER

Personalkostnader er i sin helhet knyttet til betaling av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til kr 46 154.

Lønn til ansatte	77 333
Feriepenger	9 280
Arbeidsgiveravgift	46 154
Arbeidsgiveravgift av opptjente feriepenger	1 308
Sum personalkostnader	**134 075**

NOTE 5 - STYREHONORAR

Honoraret til styret gjelder for perioden 2024/2025, og beløper seg til kr 250 000.

NOTE 6 - FORRETNINGSFØRSEL

Forretningsførsel fra Solibo 01.09.2025 - 31.12.2025	50 000
Forretningsførsel fra tidl. forretningsfører 01.01.2025 - 31.08.2025	175 566
Sum forretningsførsel	**225 566**

NOTE 7 - ENERGI/FYRING

Elektrisitet	277 338
Elektrisitet EL-lading	68 678
Fjernvarme	1 251 020
Sum energi/fyring	**1 597 036**

✔ Signert 08-04-2026 15:44:16 UTC

NOTE 8 - VEDLIKEHOLD

Større vedlikeholdsarbeid	187 500
Vedlikehold bygninger	21 520
Vedlikehold VVS	76 285
Vedlikehold elektro	191 959
Vedlikehold lekeplasser/uteområde	78 760
Drift/vedlikehold heis	253 421
Vedlikehold brannsikring	124 069
Vedlikehold parkering/garasje	65 459
Serviceavtale brannsikring	27 604
Serviceavtale VVS	77 410
Serviceavtale heis	3 347
Dører og porter	22 748
Sum vedlikehold	**1 130 083**

NOTE 9 - VAKTMESTERTJENESTER

Vaktmestertjenester	126 450
Vaktmestertjenester tillegg	17 393
Sum vaktmestertjenester	**143 844**

NOTE 10 - RENHOLD

Mattleie	12 277
Renhold	251 636
Sum renhold	**263 913**

NOTE 11 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	6 688
Skadedyrarbeid/soppkontroll	1 269
Snøbrøyting/gressklipping	21 336
Annen leiekostnad	51 680
Driftsmaterialer	5 181
Programvare/lisenser	5 311
Lyspærer og sikringer	61 177
Nøkler og låser	45 399
Konsulenthonorar	97 899
Juridisk bistand	40 781
Annen fremmed tjeneste	3 125
Kontorrekvisita	7 206
Telefon	2 532
Parkeringsplasser	10 350
Generalforsamling/årsmøte	27 576
Øredifferanser	-67
Bank- og andre transaksjonskostnader	8 257
Velferdskostnader	2 659
Annen kostnad	7 260
Sum andre driftskostnader	**405 618**

NOTE 12 - ANNEN EGENKAPITAL

Overført til/fra egenkapital	504 326
Opptjent egenkapital 31.12	**504 326**

✔ Signert 08-04-2026 15:44:16 UTC

NOTE 13 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetalt forsikring	118 192
Forskuddsbetalt kabel-TV/internett	294 385
Andre forskuddsbetalte kostnader	111 812
Sum forskuddsbetalte kostnader	**524 389**

NOTE 14 - GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

Bank	**OBOS-banken**
Lånenummer	9820.78.29447
Lånetype	Annuitet
Opptaksår	2019
Løpetid	9 år
Innfrielsesår	2028
Rentesats (nominell)	7,35 %
Opprinnelig lånebeløp	**2 398 000**
Lånesaldo 01.01	1 139 817
Opptak i periode	0
Avdrag i periode	272 565
Lånesaldo 31.12	**867 252**

NOTE 15 - ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Påløpt rente	349
Opprydning ved kundeetablering	14 063
Sum annen kortsiktig gjeld	**14 412**

✔ Signert 08-04-2026 15:44:16 UTC

SLM
STATSAUTORISERTE REVISORER

Til årsmøtet i Eierseksjonssameiet Eventyrtunet 2

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eierseksjonssameiet Eventyrtunet 2 som viser et overskudd på NOK 504 326. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025, 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av 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.

SLM
STATSAUTORISERTE REVISORER

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 15. april 2026
SLM Revisjon AS

Guro Hønsen Brandt
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Forslag til vedtak:
Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på kr. 300 000,-. Styret vedtar intern fordeling. På bakgrunn av økt bruk av tid til kommunikasjon, pluss oppfølging av saker som pågår. Det brukes mer tid på oppfølging av garasjen mot Timepark.

5. VALG AV TILLITTSVALGTE

5.1 Valg av **2** styremedlemmer

Sissel Rusten stiller til valg som styremedlem for **1** år
Mohammad Ammar Ghaffar stiller til valg som styremedlem for **2** år

5.2 Valg av **3** varamedlemmer

Inger Lise Kjønli stiller til valg som varamedlem for **1** år
Anne Kristin Bjarnøy stiller til valg som varamedlem for **1** år
Ivan Savic stiller til valg som varamedlem for **1** år

6. INNMELDTE SAKER OPPGRADERING AV VENTILASJON I GARASJE

Forslagsstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Oppgradering av ventilasjon i garasjen for å få redusert fukt i u2.

Det monetres da 2 stk airjet vifter. Dette øker luft strømmen i nedre plan. Luft vil strømme opp til u1 rasker og uttørking skal bli bedre.

Kostnader er stipulert til 150.000.-

Kostnad fordels med at beløp deles på de med garasjeplass over 6 mnd. Beløp blir ca 170.- pr.mnd avsluttes etter 6 mnd.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Forslag styret bestiller montering av nye vifter, kostnader fordels på de med garasjeplass etter faktura beløp

7.ENDRING AV HUSORDENSREGLER: UTEBELYSNING

Forslagsstiller:

Seksjonseier Pål Bang

Forslagsstillers saksfremstilling:

Punkt for årsmøte: Eventyrtunet 2 består av en rekke leiligheter i forskjellig størrelse, og da også med forskjellig størrelse på utvendige balkonger. Standard er at alle balkonger er utstyrt med 1 stk. utelampe ved balkongdør. Denne lampen er typisk det som kalles for "markeringslampe" (svakt lys) som henviser til dør, og har ingen funksjon for å opplyse selve balkongen.

De største balkongene i vårt sameie er i toppetasjene, men også andre leiligheter kan ha opp mot 12-13 meter lange balkonger i fasaden. Dagens regler tilsier at ytterligere belysning av balkongområdet ut over den ene "markeringslampen" må søkes Styret fra den enkelte eier av leilighetene i Eventyrtunet 2. Det er dessverre ikke altfor mange dager i året vi i Norge har anledning til å benytte vårt uteareal til sommerlig hygge, så for å få mer ut av våre flotte balkonger når sollyset er på hell på vår- og høstkvelder uten masse synsing og saksbehandling, tillater jeg meg derfor å fremme forslag om å endre tekst i «Husordensreglene *§6*».

Forslag til endring av tekst i "HUSORDENSREGLER"

Dagens tekst i: - §6 PARABOL/MARKISER M.V

Styret beslutter utforming og plassering av alle faste utvendige installasjoner, derunder eventuelle markiser, utvendige persienner, vind/solavskjerming, gjerder/rekkverk, utebelysning på balkong/terrasse og lignende.

Forslag til ny tekst og underparagraf i: - §6 PARABOL/MARKISER M.V
Styret beslutter utforming og plassering av alle faste utvendige installasjoner, derunder eventuelle markiser, utvendige persienner, vind/solavskjerming, gjerder/rekkverk og lignende.

§6a UTEBELYSNING PÅ BALKONG / TERRASSE

Eier av leilighet har anledning til å installere ytterligere belysning på balkongen tilpasset balkongens størrelse, og belysningen skal være tilpasset eget areal og ikke rettes mot områder utenfor dette arealet. Belysningen skal heller ikke skape "lysstøy", hvilket menes bruk av belysning som kan være til sjenanse for øvrige beboere, f.eks. ved bruk av såkalt "diskolys" (blinkende lys eller lignende). Kun fast farge på lys er tillatt. Som for øvrige regler innen bruk av lydkilder (f.eks. musikk) på balkongene skal også egen utebelysning tilpasses naboer og øvrige omgivelser!

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Det foreslås følgende endring i husordensreglene:

Forslag til ny tekst og underparagraf i: - §6 PARABOL/MARKISER M.V
Styret beslutter utforming og plassering av alle faste utvendige installasjoner, derunder eventuelle markiser, utvendige persienner, vind/solavskjerming, gjerder/rekkverk og lignende.

§6a UTEBELYSNING PÅ BALKONG / TERRASSE

Eier av leilighet har anledning til å installere ytterligere belysning på balkongen tilpasset balkongens størrelse, og belysningen skal være tilpasset eget areal og ikke rettes mot områder utenfor dette arealet. Belysningen skal heller ikke skape "lysstøy", hvilket menes bruk av belysning som kan være til sjenanse for øvrige beboere, f.eks. ved bruk av såkalt "diskolys" (blinkende lys eller lignende). Kun fast farge på lys er tillatt. Som for øvrige regler innen bruk av lydkilder (f.eks. musikk) på balkongene skal også egen utebelysning tilpasses naboer og øvrige omgivelser!

Styrets vurdering:

Kommer i møtet

FULLMAKTSSKJEMA

ÅRSMØTE

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.

- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____ ****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I
Eierseksjonssameiet Eventyrtunet 2

Møtedato:	onsdag, 29. april 2026
Møtetidspunkt:	Klokken 18.00
Møtested:	Hjørnet Pub på Triaden

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder
Som møteleder ble Joachim Høiaas (forretningsfører) foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
Som protokollfører ble Joachim Høiaas (forretningsfører) foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Gunnar Ramstad foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer
22 seksjonseiere
2 fullmakter
Totalt 24 stemmer

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet
Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

Vedtak: Godkjent

---

2. Årsrapport for 2025
Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

---

3. Årsregnskap for 2025

Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

4. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 300 000,- for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt. Oppfølging av garasjen mot timepark som en viktig faktor for økning.

Vedtak: Godkjent ved akklamasjon.

---

5. Valg av tillitsvalgte

5.1. Valg av 2 styremedlemmer

Sissel Rusten ble valgt som styremedlem for ett år ved akklamasjon.
Mohammad Ammar Ghaffar ble valgt som styremedlem for to år ved akklamasjon.

5.2. Valg av varamedlemmer

Inger Lise Kjønli ble valgt som varamedlem for ett år ved akklamasjon.
Anne Kristin Bjarnøy ble valgt som varamedlem for ett år ved akklamasjon.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Tom-Erik Salicath	På valg: 2027
Styremedlem:	Dan Fayen	På valg: 2027
Styremedlem:	Mohammad Ammar Ghaffar	På valg: 2028
Styremedlem:	Sissel Rusten	På valg: 2027
Varamedlem:	Inger-Lise Kjønli	På valg: 2027
Varamedlem:	Anne Kristin Bjarnøy	På valg: 2027

Vedtak: Godkjent

---

6. OPPGRADERING AV VENTILASJON I GARASJE

Forslagstiller:
Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Forslag styret bestiller montering av nye vifter, kostnader fordels på de med garasjeplass etter faktura beløp

Endringsforslag/ benkeforslag:

Vedtak:

Godkjent, med 20 stemmer for.

7. ENDRING AV HUSORDENSREGLER: UTEBELYSNING

Forslagstiller:
Seksjonseier Pål Bang

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Det foreslås følgende endring i husordensreglene:

Forslag til ny tekst og underparagraf i: - §6 PARABOL/MARKISER M.V
Styret beslutter utforming og plassering av alle faste utvendige installasjoner, derunder eventuelle markiser, utvendige persienner, vind/solavskjerming, gjerder/rekkverk og lignende.

§6a UTEBELYSNING PÅ BALKONG / TERRASSE
Eier av leilighet har anledning til å installere ytterligere belysning på balkongen tilpasset balkongens størrelse, og belysningen skal være tilpasset eget areal og ikke rettes mot områder utenfor dette arealet. Belysningen skal heller ikke skape "lysstøy", hvilket menes bruk av belysning som kan være til sjenanse for øvrige beboere, f.eks. ved bruk av såkalt "diskolys" (blinkende lys eller lignende). Kun fast farge på lys er tillatt. Som for øvrige regler innen bruk av lydkilder (f.eks. musikk) på balkongene skal også egen utebelysning tilpasses naboer og øvrige omgivelser!

Styrets vurdering:
Se innkallingen til møtet.

Endringsforslag/ benkeforslag:
Forslag fra styret er da at paragraf 6 beholdes uendret. Det vil være mulig å søke Styret evt å montere fler av samme type armatur for de som har store terrasser. Styret har også god kompetanse inne belysning, så ved evt skifte til LED så vil det bli en
Godt avskjermet armatur som gir god belysning på terrassen.

«Styret er helt enig i at lampen på terrassene er helt ubrukelig som belysning! Denne er også bestykket med kompaktlysrør som ikke er å få tak i lenger, da all belysning nå er med LED!
Vi har videre vurdert forslaget om å åpne for fri etablering og utskifting av belysning
På våre private terrasser!
Av hensyn til et helhetlig uttrykk samt forvaltning av byggets fasader, mener styret at det ikke er hensiktsmessig å åpne for individuelle løsninger uten begrensninger.

- Det kan gi uensartet fasade ulike lamper, lysfarge, styrke og design).
- skape konflikter (blending av naboer, ulik standard)
- kunne redusere eiendommens helhetsinntrykk og verdi.
- gjøre fremtidig vedlikehold vanskelig.
- Kan skape problemer med kommunen om fasadeendring.

Selv om terrassen er privat er veggen som lampen sitter på ikke
"Privat" i samme forstand.
Styret vil i stedet vurdere en felles standard for oppgradering til ny LED Armatur, slik at dette kan gjennomføres på en helhetlig måte!»

Vedtak:

23 stemmer imot forslagstiller. Det gjøres ingen endringer i husordensreglene.

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:	**Protokollvitne:**
Joachim Høiaas	Gunnar Ramstad

REGULERINGSPLAN NR. 32-7-05
BESTEMMELSER FOR SKÅRER VEST

§ 1
Generelt – avgrensning
Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense på plankart datert 28.01.02, sist revidert 13.03.2003.

§ 2
Planområdets delområder reguleres til følgende formål:
Byggeområde –
Delområde 3A - bolig, forretning, kontor, allmennyttig formål (skole), herberge, bevertning
Delområde 3B- bolig
Delområde 4 - bolig, forretning, kontor, allmennyttig formål (forsamlingssal) herberge, bevertning
Delområde 5 - bolig, forretning, kontor, allmennyttig formål (undervisning), herberge, bevertning, industri, lager
Delområde 6A - bolig, forretning, kontor, allmennyttig formål (barnehage), herberge, bevertning
Delområde 6B - bolig
Delområde 7 - bolig, forretning, kontor, allmennyttig formål (kultur), herberge, bevertning,
Delområde 8 - bolig, forretning, kontor, allmennyttig formål (kultur), herberge, bevertning,
Delområde 9 - bolig, kontor, allmennyttig formål (undervisning), publikumsrettet virksomhet, bevertning, bensinstasjon

Offentlige trafikkområder
Kjørevei
Fortau, gang/sykkelvei
Uterom/plasser
Annen veigrunn

Friområde
Delområde 10 - Parkdrag

Fellesområde
Felles avkjørsel

§ 3
Utnyttelse
Innenfor de forskjellige delområdene kan det innpasses:
- I delområde 3 ⇒ maksimum 53.000 m² T-BRA.
- I delområde 4 ⇒ maksimum 32.000 m² T-BRA.
- I delområde 5 ⇒ maksimum 93.000 m² T-BRA.
- I delområde 6 ⇒ maksimum 52.000 m² T-BRA.
- I delområde 7 ⇒ maksimum 24.000 m² T-BRA.
- I delområde 8 ⇒ maksimum 123.000 m² T-BRA.
- I delområde 9 ⇒ maksimum 28.000 m² T-BRA.

Arealer og parkeringsanlegg helt eller delvis under bakkeplan skal ikke regnes med i T-BRA.

§ 4
Plankrav

4.1 Det skal utarbeides bebyggelsesplaner etter plan- og bygningslovens § 28-2 for hvert av delområdene med tilliggende friområde. Formålsgrensen mellom delområdene og tilliggende friområde, og mellom de enkelte byggeområdene kan tillates justert i forbindelse med bebyggelsesplanene når dette bidrar til en bedring av helheten i området.

4.2 Bebyggelsesplanen skal vise:
- Bebyggelsens plassering, utforming med cotehøyder og volumangivelser.
- Fordeling av formål og spesifisering av type underformål skal fastsettes i bebyggelsesplanene.
- Dimensjonering og opparbeidelse av felles og private uterom, lekeareal med opparbeidingsgrad, utemøblering, belysning og grøntstruktur med beplantning.
- Biladkomst, parkeringsnorm og parkeringsløsning, med angitte plasser for bevegelseshemmede.
- Varemottak og økonomiområder på egen tomt, skjermet fra gatesystemet.
- Forslag til materialbruk, fargesetting og arkitektonisk kvalitet.
- Plan for håndtering av avfall.

4.3 Bebyggelsesplan for område 3A og 3B skal i tillegg vise detaljert gatenett tilknyttet regulert vegkryss i nord.

4.4 Bebyggelsesplan for område 5 skal vise intern veiforbindelse og avkjøringspunkt.

4.5 Bebyggelsesplan for områdene 6A, 6B og 7 skal vise detaljert sekundærgatenett for kjerneområdet mellom delområdene.

4.6 Bebyggelsesplan for områdene 3A, 3B og 4 må ses i sammenheng, likeså for områdene 6A, 6B og 7. Det skal tas spesielt hensyn til bebyggelsens forhold til grøntdraget og til gatenettet.

4.7 I forbindelse med bebyggelsesplanene skal det redegjøres for byggevolum og utnyttelse i forhold til totalt arealregnskap for planområdet. Likeledes skal det redegjøres for boligandel i forhold til total boligandel i planområdet.
For hvert bebyggelsesplanforslag skal det fremlegges en oversikt som viser forretningsandelen for den enkelte plan og akkumulert forretningsandel for hele området samlet.

§ 5
Høyder

Bebyggelsen skal ha varierte høyder som fastlegges endelig i bebyggelsesplaner for de ulike delområdene. Som retningslinje skal delområdene ha maksimum 7 etasjer og gjennomsnittshøyde 5 etasjer. For spesielle punktmarkeringer kan høyere etasjetall vurderes.

§ 6
Bruk

6.1 Innen området skal minimum 40% av det totale utbygde bruttoareal over bakkeplan være boliger. Boligbebyggelsen skal ha et variert tilbud av leiligheter. Minst 10 % av boligene skal bygges med livsløpsstandard i henhold til Husbankens normer, dog slik at dette fastlegges for hvert enkelt byggetrinn i forbindelse med utarbeidelse av bebyggelsesplanen.

6.2 Nye forretninger, service og annen publikumsrettet virksomhet skal i hovedsak lokaliseres til 1.etasje og fortrinnsvis mot ”Diagonalgaten”, ”Sentralplassen” og mot ”Allmenningen” østover fra plassen.

§ 7
Utforming

7.1 Planområdet skal bestå av en helhetlig bebyggelse og utomhusanlegg med god og gjennomført arkitektonisk og landskapsmessig kvalitet.

7.2 Bebyggelsen skal plasseres innenfor regulerte byggegrenser. Mot "Sentralplassen", "Allmenningen", "Diagonalgaten" og mot søndre del av friområdet (felt 10 fra forlengelsen av allmenningen og sydover) skal bebyggelsen i hovedsak plasseres i byggegrensen. Mindre fasadesprang tillates for å variere og dele opp bebyggelsen.

7.3 I delområdene 3A, 3B, 4, 6A, 6B, 7, 8 og 9 skal bebyggelsen deles opp i enheter eller kvartaler.

7.4 Bebyggelsen skal plasseres slik at det sikres fri sikt i min.10 m bredde fra offentlige veier til friområdet, vist som i prinsipp på reguleringskartet. Plassering av siktlinjene kan justeres i forbindelse med bebyggelsesplaner for delområdene.

7.5 Det skal anlegges grøntskjerm mot Nordliveien.

7.6 I boligområdet skal det anlegges lekeplasser i henhold til kommunens vedtekter.

§ 8
Parkering

8.1 Parkering skal løses på egen tomt eller i felles parkeringsanlegg. Nye parkerings-plasser skal ordnes i skjulte eller delvis skjulte anlegg. Kun parkerings-plasser for funksjonshemmede og gjesteparkering tillates lagt på bakkeplan.

8.2 Endelig parkeringsdekning, herunder parkeringsplasser reservert for funksjonshemmede, skal fastsettes i forbindelse med bebyggelsesplaner.

8.3 Parkeringsdekning skal fastsettes etter en løpende vurdering av parkeringsbehovet.

§ 9
Offentlige trafikkområder

<u>Kjørevei, fortau, gang- / sykkelvei</u>

9.1 Veisystemet internt i området utformes som et gatenett med to typer gater:
Hovedforbindelser som er detaljregulert og vist på flatereguleringsplanen og som skal ha utførelse med toveis trafikk fordelt på et felt i hver retning med fortau på begge sider av gaten og med parkeringsmulighet for av- og påstigning, av- og pålessing, korttidsparkering og handicapplasser.
Underordnede gateforbindelser skal utarbeides med endelig trasévalg på bebyggelsesplannivå.
De to gatetypene skal ha samme kvalitative standard.

9.2 Alle gater skal ha fortau på begge sider.

9.3 Gang- / sykkeltrasé langs Nordliveien skal opprettholdes.

9.4 Det skal innarbeides en gang- og sykkelvei i nordsyd - retning gjennom området.

9.5 Frisikt skal tilrettelegges etter vegnormalen. I frisiktsonene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller andre innretninger i høyde mellom 0,5 og 2,0 meter over tilstøtende veiers plan.

9.6 Byggeplan for trafikkområder med tilhørende anlegg for fylkesveier skal godkjennes av statlige og kommunale vegmyndigheter. Tilsvarende anlegg for kommunale veier skal godkjennes av kommunen.

<u>Uterom/plasser</u>

9.7 Det skal utarbeides egne helhetlige planer for planens sentrale urbane uterom, "Sentralplassen", "Allmenningen" og plassen i syd mot Gamleveien. Det skal søkes særskilt om tillatelse for disse. De tilstøtende delområdene 4, 5, 7 og 8 skal tilpasses planen for plasser og allmenningen.

9.8 Plassen i syd mot Gamleveien skal gis en urban utforming som ivaretar avslutningen av grøntdraget.

Annen veigrunn

9.9 Område skal behandles på en tiltalende måte og med frisikt i henhold til vegnormaler.

§ 10

Friområde - parkdrag

10.1 Det skal utarbeides utomhusplaner i tilknytning til utarbeidelse av bebyggelsesplaner for tilgrensende delområder.

10.2 Det skal innarbeides en gang- sykkelvei i nord-syd retning gjennom området.

§ 11

Fellesområde - felles avkjørsel

11.1 Felles avkjørsel skal være felles for gnr. 102, bnr.10 og gnr.102, bnr.153.

§12

Miljøbestemmelser - støy, luft

12.1 Veitrafikkstøy må ikke overskride verdiene i Miljøverndepertementets rundskriv T-8/79 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer. For bebyggelse som er utsatt for høyere støynivå enn fastsatt, skal fasader og vinduer lydisoleres i samsvar med kravene.

12.2 Tilfredstillende inneluftsklima må sikres, kfr. Statens Helsetilsynets rundskriv IK-39/91: ”Normer for inneluftkvalitet” eller senere vedtatte forskrifter eller retningslinjer.

12.3 Støykrav gjeldende for bygging i Oslo kommune gjøres gjeldende i byggeperioden.

12.4 Anlegg og tiltak i tilknytning til støy og luftkvalitet skal være ferdig ved innflytting.

Overskuddsmasse

12.5 Masseoverskudd skal transporteres til godkjent deponi.

§ 13

Tekniske krav

13.1 Brannkummer skal ikke plasseres på områder som brukes til parkering. Det skal ikke være større avstand fra bygninger til brannkum enn 100 meter.

13.2 Alle fasader bør være tilgjengelige for brannvesenets materiell ved rednings- / slukkeinnsatser.

13.3 Interne veier i området må til en hver tid ha minimum 3 meter fri veibredde.

13.4 Alle ledninger (inklusiv kraftledninger) innenfor planområdet skal legges i bakken i forbindelse med utbyggingen.

13.5 Eventuelle nye nettstasjoner og transformatorrom må settes opp i samråd med energiverket.

13.6 Det kan kreves etablering av systemer for vannbåren varme for å tilrettelegge for bruk av andre energikilder enn elektrisitet. Dette skal vurderes i hvert enkelt byggetrinn.

§ 14

Rekkefølgebestemmelser

14.1 Utbyggingen er delt i to etapper: etappe 1 og etappe 2.

14.2 Etappe 1 utgjør de første 300.000 m² gulvflate T-BRA, inklusiv eksisterende bebyggelse. Veiforbindelsen Skårersletta – Nordliveien (”Tverrveien”) skal være bygget før ferdigstillelse av etappe 1.

14.3 Det kan gis igangsettingstillatelse for etappe 2 om følgende er gjennomført:

a. Solheimveien er utbygd til 4 felt i henhold til reguleringsplanen for Lørenskog nye sentrum og reguleringsplan for Solheim Vest.

b. Trafikkbegrensende tiltak som for eksempel lysregulering og fartsdumper i Skårersletta Nord, er gjennomført.

c. Thurmannskogkrysset er utbygd med ekstra felt ut av rundkjøringen mot rampe i retning Lillestrøm og breddeutvidelse inn mot rundkjøringen fra sør.

d. Det skal utføres en trafikkanalyse etter spesifikasjon fra Statens vegvesen etter at etappe 1 er gjennomført.

e. Tiltak i etappe 2 kan også gjennomføres dersom tiltak b og c er gjennomført og ny trafikkanalyse dokumenterer at trafikksituasjonen på det tidspunktet muliggjør gjennomføring av etappe 2 uten at Solheimveien er utbygget som beskrevet i punkt a.

14.4 Det skal være fysisk umulig for trafikk til og fra nye utbyggingstiltak å bruke eksisterende avkjørsel/kryss i Skårersletta ved Løkenåsveien før "Tverrveien" er etablert.

Vedtatt av Lørenskog kommunestyret 10.09.03, sak nr. 79/03

Utbyggingsavtaler og andre avtaler foreligger for planområdet.

Lørenskog kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 101/197/0/144
Adresse: Rådmann Paulsens gate 22
Utskriftsdato: 25.09.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Utskriftsdato: 25.09.2026

Lørenskog kommune

Adresse: Postboks 304, 1471 LØRENSKOG

Telefon: 67 93 40 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Lørenskog kommune

Kommunenr.	3222	**Gårdsnr.**	101	**Bruksnr.**	197	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	144
Adresse	Rådmann Paulsens gate 22, 1461 LØRENSKOG								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- Bebyggelsesplaner

Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2024004
Navn	Kommuneplanens arealdel 2026–2038
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.06.2026
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/10001/Planbestemmelser%20og%20retningslinjer%20vedtatt%20av%20kommunestyret%2010.06.2026.pdf
Delarealer	**Delareal** 3 474 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B
	Delareal 1 m^2 **Arealbruk** Grønnstruktur,Nåværende **Områdenavn** G

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2024004
Navn	Kommuneplanens arealdel 2026–2038
Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2003007
Navn	Skårer Vest
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11.09.2003
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/6863/32-7-05_Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 14 m^2 **Formål** Gangvei
	Delareal 2 m^2 **Formål** Park **Feltnavn** Delfelt 10
	Delareal 3 459 m^2 **Formål** Annet kombinert formål **Feltnavn** Delfelt 7 **Utdyp.** Kombinert formål

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2007004
Navn	Skårer Vest - delområde 7
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	07.05.2007
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/7069/32-14-05_Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 079 m^2 **Formål** Annet kombinert formål **Utdyp.** Boliger, forretning, kontor, herberge, bevertning
	Delareal 1 395 m^2 **Formål** Felles grøntareal

Lørenskog kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 101/197/0/144
Adresse: Rådmann Paulsens gate 22
Utskriftsdato: 25.09.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

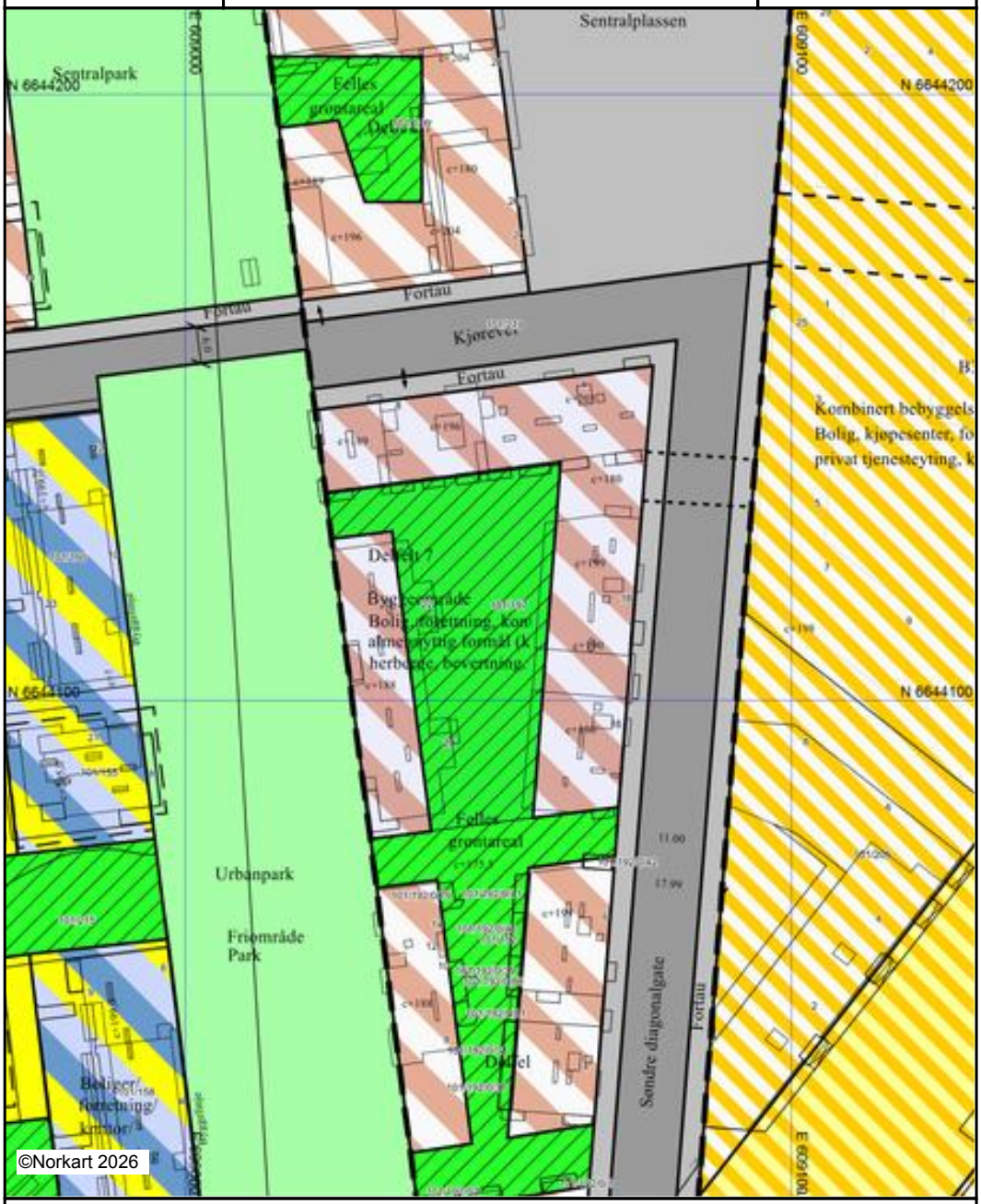
Lørenskog kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 101/197/0/144
Adresse: Rådmann Paulsens gate 22
Utskriftsdato: 25.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Kjøreveg
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Gangveg
- Torg
- Torg
- Park
- Park
- Felles grøntanlegg
- Bolig/Forretning/Kontor
- Annet kombinert formål
- Annet kombinert formål

Reguleringsplan PBL 2008

- Bestemmelsegrense
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Bebyggelse og anleggsformål kombinert me
- Bestemmelsesområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Formålsgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Frisiktslinje
- Tunnel
- Målelinje/Avstandslinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift plantilbehør

32-14-05
BESTEMMELSER TIL BEBYGGELSESPLAN SKÅRER VEST - DELOMRÅDE 7

§ 1
Avgrensning
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket 32-14-05, datert 09.02.07 og revidert 31.01.2008.

§ 2
Formål
Området reguleres til:

Byggeområde:	Boliger, forretning, kontor, herberge, bevertning
Offentlige trafikkområder:	Kjørevei Fortau Sentralplassen
Friområde:	Sentralparken
Fellesområde:	Felles grøntareal

§ 3
Utnyttelse
Delområde 7 kan bebygges med inntil 24.000 m^2 T-BRA. Balkonger eller arealer og parkeringsanlegg helt eller delvis under bakken skal ikke regnes med i T-BRA.

§ 4
Felles bestemmelser
Plassering og høyder
Bebyggelsen over terreng kan oppføres innenfor formålsgrensene som angitt på plankartet med formålsgrensen som byggegrense. Minimum 75 % av bebyggelsen langs Rådmann Paulsens gate skal ligge i formålsgrensen. Under byggeområdene og fellesområdene – felles grøntareal tillates oppført parkeringsanlegg under terreng.

Bebyggelsen kan oppføres til maksimale kotehøyder som angitt på plankartet. Høydene innenfor en bygningskropp skal variere.

Utforming
Bebyggelsen utføres i hovedmaterialene glass/tegl/puss, eventuelt med trepanel/platekledning på deler av fasaden. Det skal legges vekt på høy kvalitet i den arkitektoniske utforming, detaljering og materialbruk. Bebyggelsen skal, når det gjelder volum, materialbruk og farger, utformes på en slik måte at området samlet fremstår med et helhetlig preg. Hver bygnings-kropp kan få ulike arkitektoniske uttrykk, men skal likevel ha et uttrykksmessig slektskap.

Utforming av fasader i plan 1 skal ha samme materialbruk og visuelle uttrykk som bebyggelsen for øvrig, men fasader mot gaten skal være åpne med glass som hovedmateriale. Funksjonene skal som hovedregel henvende seg mot gaten.
Utelagring er ikke tillatt.

Parkering
Parkering skal etableres i garasjeanlegg under terreng. Det kan etableres inntil 40 permanente parkeringsplasser på bakkenivå. Permanent bakkeparkering skal opparbeides som kantsteinsparkering.

Parkeringsbehov for området kan dekkes ved midlertidig bakkeparkering inntil 40 % av total utbygging på planområdet gjenstår. Midlertidig bakkeparkering skal deles i flere felt og skal ha fast dekke. Plan for utforming skal følge rammesøknad.

Følgende norm skal følges ved etablering av parkeringsplasser:

	biloppstillingsplass	biloppstillingsplass for gjester	sykkelparkeringsplass
1-2 roms leilighet opptil 45 m² BRA	0,75		0,2
1-2 roms leilighet fra 45 m² BRA	1,0	0,25	0,2
3- roms eller flere roms leilighet	1,25	0,25	1,0
50 m² forretning, kontor, bevertning	1,0		0,2
100 m² herberge	1,0		0,2

Minimum 5 % av parkeringsplassene skal opparbeides for forflyttingshemmede.

Planer for utomhusanlegg
I forbindelse med søknader om rammetillatelse skal det utarbeides følgende:

- Det skal utarbeides planer for alle utearealer innenfor planområdet. Planene skal vise kjøreveger, gangveier, parkering, oppholdsarealer og lekearealer, eksisterende og fremtidig terreng, forstøtningsmurer, beplantning, vegetasjon som skal bevares/fjernes, gjerde og belysning. Det skal også redegjøres for atkomst til tilgrensende områder.
- Det skal utarbeides planer for utomhusanlegg for hvert byggetrinn som skal være godkjent før rammetillatelse gis. Planen skal vise kjøreveger, gangveier, parkering, oppholdsarealer og lekearealer, eksisterende og fremtidig terreng, forstøtningsmurer, beplantning, vegetasjon som skal bevares/fjernes, gjerde og belysning.
- Det skal utarbeides skiltplan for planområdet.

Designhåndbok for Skårer Vest skal følges.

Arealene i hvert byggetrinn skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan for utomhusanlegg før midlertidig brukstillatelse for det enkelte byggetrinnet gis. Dersom årstiden vanskeliggjør dette kan midlertidig tidsbegrenset brukstillatelse gis.

Atkomst og varelevering
Atkomst til parkeringskjeller er vist med piler på plankartet.
Varemottak skal skjermes for innsyn.

§ 5
Byggeområde – boliger, forretning, kontor, herberge, bevertning
Området tillates utbygget med samlet inntil 3.000 m² T-BRA forretning på bakkeplan, dvs. under kote + 179,5. Bebyggelsen over kote + 179,5 skal nyttes til boligformål.

Balkonger og karnapper kan krage ut over formålsgrensen, inntil 2,5 meter, ut over felles grøntanlegg, dersom avstand fra planert terreng til underkant balkong er mer enn 2,5 meter.

Balkonger og karnapper kan krage ut over formålsgrensen, inntil 2,5 meter, ut over offentlig trafikkområde – Sentralplassen, og ut over friområder – Sentralparken, dersom avstand fra planert terreng til underkant balkong er mer enn 3,0 meter.

Balkonger og karnapper kan krage ut over formålsgrensen, inntil 80 cm, ut over offentlig trafikkområde – kjørevei og fortau, dersom avstand fra planert terreng til underkant balkong eller karnapp er mer enn 3,0 meter.

§ 6
Offentlige trafikkområder
Alle offentlige trafikkområder skal utformes med materialer av god kvalitet og gis en god estetisk utforming.

Det skal opparbeides sykkelparkeringsplasser for allmennheten som skal tilpasses omkringliggende omgivelser.

Kjørevei
Det tillates etablert kantsteinsparkering og avstigningsfelt langs begge sider av Rådmann Paulsens gate og langs sørsiden av kjørevei i nord. Soner med parkering og avstigningsfelt oppdeles av en trerekke på begge sider. Trestammene skal beskyttes.

Det kan etableres kulvert under Rådmann Paulsens gate mellom delområde 7 og 8, innenfor grenser markert på plankartet.

Fortau
Fortau skal opparbeides med en enhetlig materialbruk som passer til områdets øvrige utomhusanlegg.

Sentralplassen
Det skal utarbeides en helhetlig plan for hele plassen som skal sendes inn senest ved søknad om rammetillatelse for bebyggelsen som grenser mot plassen. Planen skal vise kotehøyder, materialbruk, beplantning, møblering og belysning. Søndre del av plassen skal utformes som en åpen plass med urbane kvaliteter. Nordre del av plassen skal knyttes til Sentralparken og Allmenningen. Plassen gis identitet ved bruk av skulpturelle elementer, beplantning, vann, lyssetting eller kombinasjon av disse.

Kjøreveien over plassen skal underordnes plassdannelsen og defineres primært av pullerter. Dekket på plassen skal ha høy kvalitet og skille seg fra gatestrukturen for øvrig.

§ 7
Friområde
Sentralparken
Sentralparken skal opparbeides som et kultivert parkdrag og formidle overgang og sammenheng mellom Sentralplassen og Allmenningen i øst og parkrommet i vest.

Det kan anlegges kjørbar gangsone for brannbil og andre servicebiler i sør.

§ 8
Fellesområde - felles grøntareal
Felles grøntareal opparbeides parkmessig for omkringliggende boliger med lekeplasser, sittegrupper, vegetasjon og nødvendige anlegg knyttet til boligfunksjonen. Interne gangveier som leder til innganger skal ha fast dekke.

Avgrensing mellom felles og privat hage fastlegges i plan for utomhusanlegg ved rammesøknad. Inntil 15 % av arealet kan settes av til private hager.

Mindre bygningsmessige installasjoner som for eksempel avfallsstasjoner, trafo og sykkelparkering kan plasseres innenfor formålet. Installasjonene skal skjermes for innsyn fra tilliggende områder. Utforming, materialbruk og plassering av installasjonene skal danne et helhetlig uttrykk med øvrig bebyggelse.

§ 9
Rekkefølgebestemmelser
Planområdet kan bygges ut i flere byggetrinn. Byggetrinnsomfang fastsettes ved rammesøknad.

Kjørevei med fortau på begge sider skal opparbeides samtidig med tilgrensende bebyggelse og skal være ferdig opparbeidet før midlertidig brukstillatelse for denne bebyggelsen gis. Dersom årstiden vanskeliggjør dette kan tidsbegrenset midlertidig brukstillatelse gis.

Sentralplassen og Sentralparken skal opparbeides samtidig med tilgrensende bebyggelse og skal være ferdig opparbeidet før midlertidig brukstillatelse for denne bebyggelsen gis. Dersom årstiden vanskeliggjør dette kan tidsbegrenset midlertidig brukstillatelse gis.

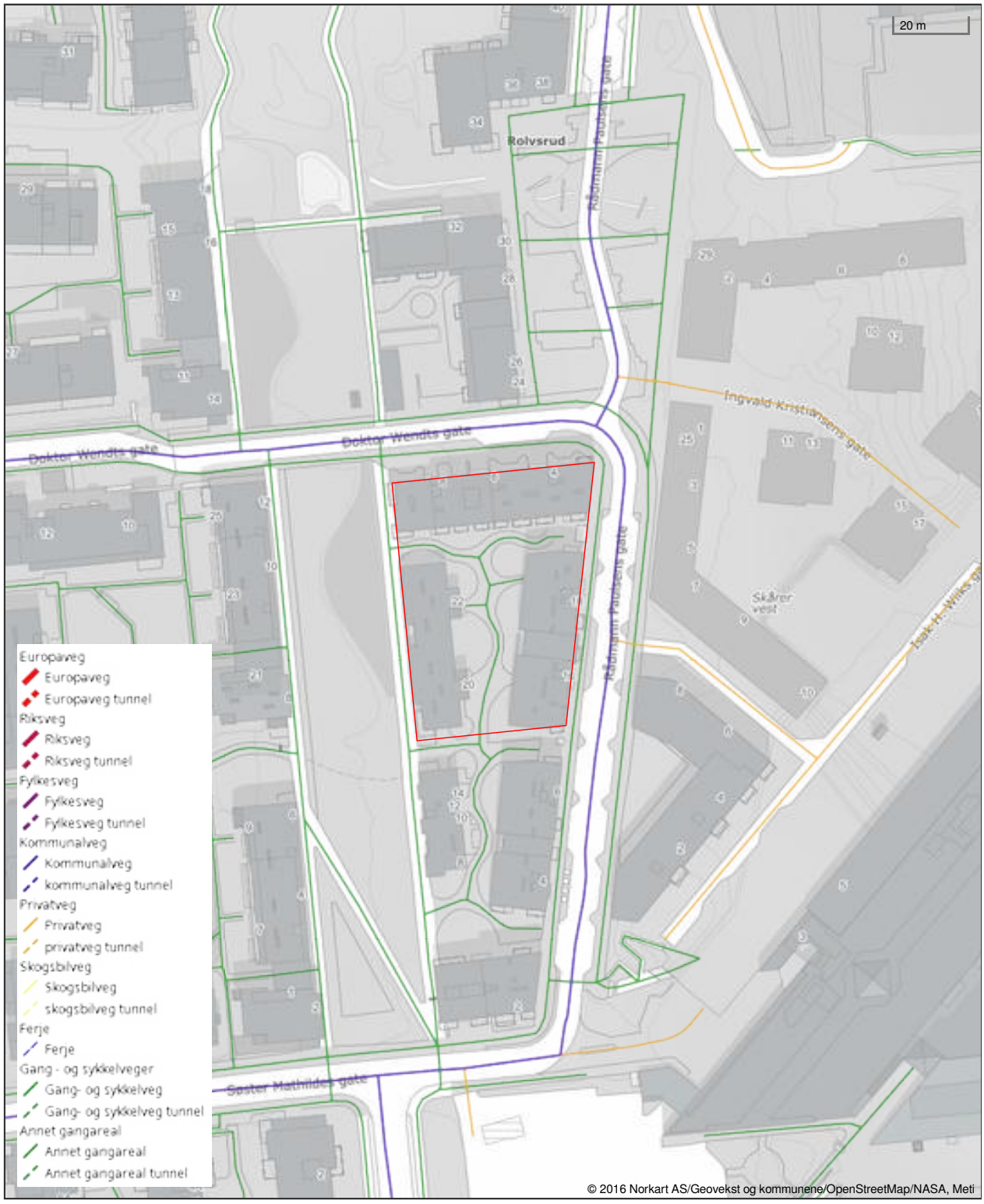
I byggeperioden skal atkomst til delområde 6 og 8 i reguleringsplan 32-7-05, Skårer Vest sikres.

Ved en eventuell stopp i utbyggingen skal midlertidig bakkeparkering overflyttes til et permanent parkeringsanlegg senest 3 år etter siste midlertidige brukstillatelse ble utstedt.

Vedtatt av Lørenskog kommune, planutvalget, i sak 36/07 den 07.05.2007.
Mindre vesentlig endring i § 5 vedtatt av planutvalget i sak 064/08 den 15.09.2008.

Utskriftsdato: 25.09.2026

Vegstatuskart for eiendom 3222 - 101/197//



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

Lørenskog kommune

Ferdigattest

Etter plan- og bygningsloven av 27. juni 2008, ajourført med endringer senest ved lov 08.05.09, § 21-10 jf. byggesaksforskriften §§ 8-1 og 8-2.

Vår referanse: 15/1043 - 19

Ansvarlig søker
Lpo Arkitekter AS
Postboks 7033 Majorstuen
0306 OSLO

Tiltakshaver
Thongård AS
Postboks 489 Sentrum
0105 OSLO

FERDIGATTEST ER GITT FOR Bygg D, E og F.

Adresse	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	Bygning
Rådmann Paulsens gate 16-22 og Dr Wendts gate 4-8	101	197			

Tiltak: Søknad om ferdigattest
Tiltakstype: Nybygg
Bygningstype: Stort frittl. boligbygg på 5 -> etasjer

Vedtaksdato	Vedtaksnummer
24.04.2018	223/18

Søknad om ferdigattest er mottatt: 05.03.2018

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

Ferdigattesten er gitt med bakgrunn i mottatte søknad. Det vises til vedlagt kartskisse for oversikt.
Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket.
Tiltaket forutsettes utført i tråd med gitt tillatelse og godkjente kart og tegninger.

Vedtaket kan påklages til fylkesmannen i Oslo og Akershus i medhold av plan- og bygningslovens § 1-9 og forvaltningslovens kapittel VI. Klagefristen er 3 uker fra den dag melding om avgjørelsen er kommet frem til mottaker. Eventuell klage sendes byggesaksavdelingen, Lørenskog kommune, postboks 304, 1471 Lørenskog.

Behandlingsgebyret blir fastsatt i henhold til gebyrregulativ vedtatt av Lørenskog kommunestyre.

Sted	Dato
Lørenskog	24.04.2018

Na Stephansen
avdelingsleder

Bente Madsen
avdelingsingeniør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

Grunnkart

Lørenskog kommune

Eiendom: 101/197/0/144
Adresse: Rådmann Paulsens gate 22
Dato: 25.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



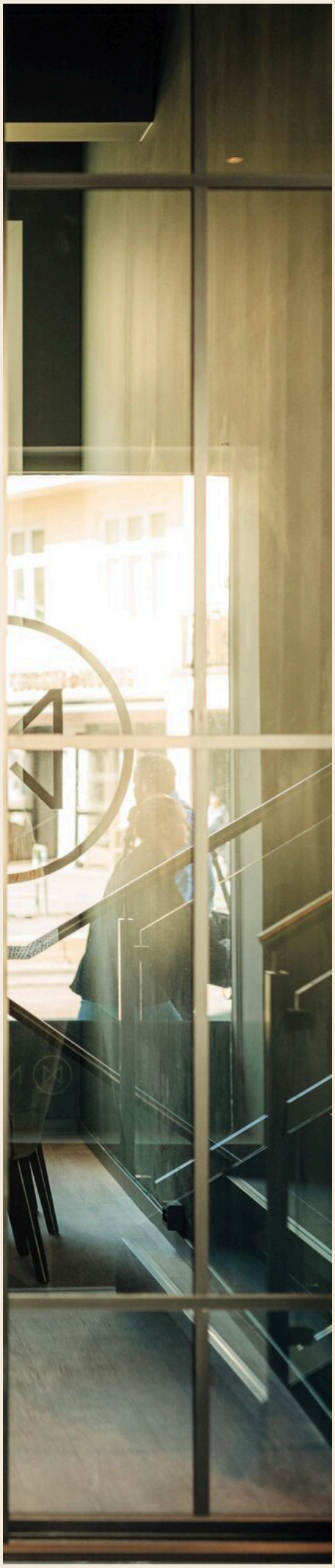
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Velkommen til

Nordvik Grünerløkka

Grünerløkka, Sofienberg, Rodeløkka og Løren er nabolag med en helt egen sjel og et boligmarked som beveger seg raskt. Vi kjenner disse områdene godt og vet hva som appellerer til kjøperne her, hva som driver prisene og hvordan en bolig bør presenteres for å skille seg ut. Hos oss møter du en megler med faglig tyngde og ekte interesse for å gjøre et godt salg på dine premisser, og som er tilgjengelig gjennom hele prosessen og ordner det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Sofienberggata 23C, 0588 OSLO
grunerlokka@nordvikbolig.no
940 58 565

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/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

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: 64-0186/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Rådmann Paulsens gate 22 1461 LØRENSKOG
Matrikkel: Gnr 101, bnr 197, snr 144 (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:

Sheraz Gilani

Eiendomsmegler
Nordvik Grünerløkka
s.gilani@nordvikbolig.no
984 91 885