NORDVIK

Margarethas vei 45

3 soverom | 134 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Margarethas vei 45

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
29	Om boligen
42	Tilstandsrapport
65	Egenerklæringsskjema
71	Vedlegg
76	Andre vedlegg
189	Kontaktinfo
192	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
195	Forbrukerinformasjon om budgivning
196	Budskjema

Salgsoppgave produsert 07.10.2026









Nøkkelinformasjon

Flott topp- og endeleilighet på 134 kvm med 35 kvm vestvendt balkong! 2 bad, 3 boder og 3 garasjeplasser - Sentralt!

Prisantydning	**9 500 000,-**
Omkostninger	**238 590,-**
Totalpris	**9 738 590,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**7 185,-**
BRA-i	**134 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2012**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Margarethas vei 45!
Dette er en sjelden mulighet til å sikre seg en romslig topp- og endeleilighet på 134 kvm med gjennomtenkt planløsning og rikelig lysinnslipp fra tre himmelretninger. Leiligheten byr på en innbydende stue med gasspeis, hyggelig spiseplass, pent kjøkken, samt 3 gode soverom og 2 bad. Fra stuen er det utgang til vestvendt delvis innglasset balkong.

Leiligheten har en attraktiv beliggenhet i Rolvsrud Park, et rolig og veletablert boligområde, med kort vei til kjøpesenter, butikker, buss m.m.

Høydepunkter:
Stor og romslig leilighet
35 kvm balkong
Godt med lysinnslipp
Fjernvarme og gasspeis
Balansert ventilasjon
3 garasjeplasser (1 m/elbillader)
Innendørs gjesteparkering
God oppbevaringsmuligheter
Mulighet for lang overtagelse

Planløsning

Kjeller
Total BRA: 3 kvm



Planskissen Er Ikke I Målestokk. Oppgitte Mål Er Innvendig Og Kan Ikke Betraktes Som Eksakte. Planskissen Er Kun En Illustrasjon Og Det Tas Ikke Ansvar For Evt. Feil















































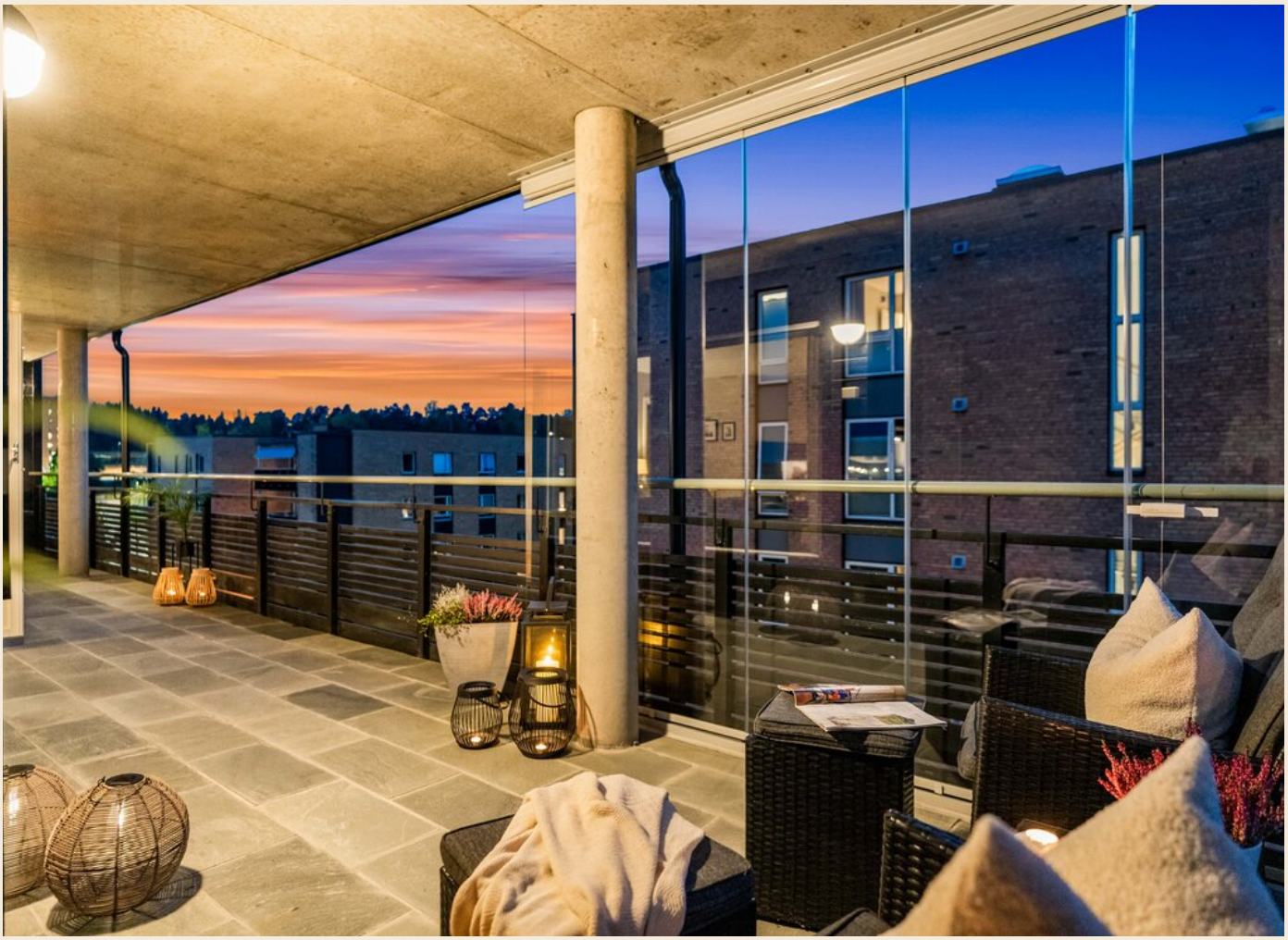
















Ingen kjenner nabolaget bedre!

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
65-0197/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Margarethas vei 45, 1473 LØRENSKOG
Gnr 102, bnr 380, snr 63 (ideell andel 1/1) i Lørenskog kommune

Selgere
Jan-Erik Andresen
Mona Røsæg

Kjøpesum og omkostninger
9 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
237 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
238 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
251 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 738 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 751 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2012

Etasje
5

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 134 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 141 kvm
TBA: 35 kvm

Beskrivelse:

Selveierleilgihet
5. etasje:
BRA-i: 134 kvm. Entré, kjøkken, stue, to baderom, tre soverom, gang og bod.
BRA-e: 4 kvm. Bod
Total BRA: 138 kvm.
TBA: 35 kvm. Balkong

Kjeller:
BRA-e: 3 kvm. Bod
Total BRA: 3 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser. På grunn av møbler/ innredning kan det forekomme avvik på deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet.

Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".

Innhold
Leiligheten har alt på ett plan og inneholder:
5. etasje BRA-i 134 kvm: Entré, kjøkken, stue, to baderom, tre soverom, gang og innendørs bod.
5. etasje BRA-e 4 kvm: Bod på balkong

I tillegg disponeres:
- Tre biloppstillingsplasser hvor en har elbil- lader
- Ekstern bod på 3 kvm beliggende bak garasjeplass nr. 60

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er

medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard
Entré
Velkommen inn i en romslig entré med videre adkomst til leilighetens øvrige rom. Leiligheten ligger i byggets femte etasje og har enkel adkomst via heis, felles oppgang og svalgang. Entréen er innredet med garderobeskap med skyvedører, som gir gode oppbevaringsmuligheter og bidrar til et ryddig førsteinntrykk. For øvrig er leiligheten innredet med parkettgulv, pent malte veggflater og malte himlinger.

Stue
Stuen er av særdeles god størrelse fremstår som boligens naturlige samlingspunkt, rommet byr på svært gode møbleringsmuligheter. Her er det plass til både en romslig sofagruppe og tilhørende møblement og en hyggelig spiseplass i tilknytning til kjøkkenet. Gasspeisen bidrar til en lun atmosfære, mens store vindusflater i tre himmelretninger sørger for rikelig med naturlig lys gjennom dagen.

Fra stuen er det utgang til en vestvendt balkong på ca. 35 kvm. Balkongen er overbygget, delvis innglasset og oppleves som en naturlig forlengelse av oppholdsrommet i sommerhalvåret. Her er det god plass til både spisegruppe, sittegruppe og øvrig utemøblement. Fra balkongen er det også adkomst til en praktisk bod på ca. 4 kvm.

Kjøkken
Kjøkkenet har en praktisk hesteskoform med gode arbeidsflater og rikelig med skapplass. Vindusflaten bidrar med godt dagslys og skaper en hyggelig arbeidsplass. Innredningen har profilerte fronter, heltre benkeplate, nedfelt oppvaskkum og fliser mellom over- og underskap.

Av integrerte hvitevarer finner du oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp, kombiskap og mikrobølgeovn. Over kokeplassen er det montert ventilator. Kjøkkenkranen ble skiftet av faglært firma i 2025, og det ble samme år montert Waterguard for ekstra trygghet.

Baderom
Boligen har to flislagte baderom, begge med gulvvarme, downlights og balansert ventilasjon.
Det ene badet har direkte adkomst fra hovedsoverommet, og innredningen består av vegghengt servantskap med i med hvite profilerte fronter, heldekkende dobbel servant, samt vegghengt høyskap med god plass til ekstra oppbevaring. Det er montert speilskap med integrert belysning over servant, downlights i himling og vegghengt toalett med innebygget sisterne. Videre er det et praktisk dusjkabinettet som ble skiftet av Bademiljø Lørenskog i 2024.

Det andre badet tilfører leiligheten med praktiske løsninger for hverdagen. Rommet er praktisk innredet med dusjhjørne med innfellbare glassdører, servantskap med heldekkende sekant, speilskap med integrert belysning og vegghengt toalett med innebygget sisterne. Her er det også opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, noe som gjør rommet svært praktisk i hverdagen.

Soverom
Leiligheten har tre gode soverom, der hovedsoverommet er romslig og har naturlig plass til dobbeltseng, nattbord, garderobeløsning og øvrig møblement. Herfra er det direkte adkomst til eget bad som bidrar til økt komfort i hverdagen.

De to øvrige soverommene har gode størrelser og kan innredes etter behov. Rommene egner seg godt som barnerom, gjesterom, kontor eller hobbyrom, og gjør leiligheten attraktiv for både familier og dem som ønsker ekstra plass til hjemmekontor eller overnattingsgjester.

Parkering
Med leiligheten følger tre parkeringsplasser, nr. 60, 73 og 74. En av parkeringsplassene har installert elbil lader. Eierskap til parkeringsplassene er tinglyst i seksjoneringsbegjæringen og følger leiligheten ved salg.

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

Med samtykke fra styret kan en seksjonseier anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider ved parkeringsplassen som seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. eierseksjonsloven § 25.

Det er gjesteparkering i garasjeanlegget etter øvrige bestemmelser.

Modernisering og påkostninger
-Bademiljø Lørenskog. Nytt dusjkabinett. Juni 2024
-Memo elservice. Installert nye stikkontakter og brytere. Juni 2024.
-Bademiljø Lørenskog. Ny kjøkkenkran. Juli 2025.
-Rørteft. Montert Waterguard. September 2025.
-Rørteft. Byttet stoppekran. Oktober 2025.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:

Bademiljø Lørenskog. Nytt dusjkabinett. Juni 2024.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei. Eventuell kommentar: Fra byggeår.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja.
Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Memo elservice. Installert nye stikkontakter og brytere. Juni 2024.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Installert før min tid. Krav til leverandør fra sameiet.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? Ja, faglært
Firmaets navn og besskrivelse av arbeidet: Bademiljø Lørenskog. Ny kjøkkenkran. Juli 2025. Rørteft. Montert Waterguard. September 2025.

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. Ja.
Beskriv: Før vi flyttet inn i 2024 var det rapportert noen skjeggkre i borettslaget. Vi har aldri sett noen i vår leilighet. Det er
opprettholdt kontroller på fellesområder og delt ut tester til de som ønsker det.

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?
Tilstandsrapport 2024.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen., datert 29.10.2014 og 11.11.2019.

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

Bygningssakkyndig
Jo Henrik Stigen

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.
Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten, datert 23.09.2026

Bygning:
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur og flat takkonstruksjon. Yttertak er ikke besiktiget. Det er bindingsverk i mellomliggende fasadefelter. Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med tegl samt kledd med panel.

Vinduer:
Vinduer med 3 og ett med 3+1 lags isoler glass med produksjonsår 2011.

Dører:
En B-30 og db-40 ytterdør med kikkehull.
3 lags isolerglass terrassedør fra 2011.

Balkong/terrasse:
Utgang fra stue til en balkong på ca. 35 kvm, hvor det er tilgang til en bod på ca. 4 kvm.

Innvendig:
Overflatebehandling gulv: Parkettgulv.
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater og malte betongelementer.

VVS-installasjoner:
Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.
Synlig avløpsrør av støpejernsrør/plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Varmtvann er felles i regi av sameiet.
Boligen har vannbåren varme.
Det er etablert ildsted i stuen. Gasspeis. Det utføres service årlig iflg kunde.
Det er ingen kjente feil eller påbud som selger kjenner til.

Luftbehandling:
Balansert ventilasjon. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger. Det ble registrert sug i ventil ved enkel funksjonskontroll. Luftmengder og kapasitet er ikke kontrollmålt og ventilasjonens faktiske ytelse er derfor ikke verifisert.

Elkraft:
Anlegg med automatsikringer. Elektriske anlegg er ikke testet, men kun visuelt besiktiget.

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

Bygningsdeler som har fått TG2:
Vinduer:
- Vindu i entré og på kjøkken tar mot karm ved åpning og lukking. Forholdet indikerer behov for justering av beslag og hengsler.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner:
- Registert noen skjevheter i flere rom.
I spisestue er det registreres et høydeavvik på ca. 1,5cm. På hovedsoverom er det registrert et høydeavvik på ca. 0,5 cm.

Baderom 1:
-Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av våtrommet, herunder membranløsning, tilslutning til sluk og gjennomføringer. Våtrommet fremstår uten registrerte symptomer på skade på befaringsdagen.

Baderom 2:
- Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av våtrommet, herunder membranløsning, tilslutning til sluk og gjennomføringer. Våtrommet fremstår uten registrerte symptomer på skade på befaringsdagen.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Baderom 1:
- Det er utført hulltaking tidligere som er benyttet under denne befaringen. Det er bunnsvill av stål og derfor ikke mulig og måle med pigger. Det ble utført fuktmåling med en fuktsøker på gulv og vegger uten å registrere noe unormal fukt.

Baderom 2:
- Det ble utført fuktmåling med en fuktsøker på gulv og vegger uten å registrere noe unormal fukt.

Innvendige vannledninger:
-Det er ikke avledning av lekkasjevann til sluk. Rør-i-rør-systemet skal ha lekkasjevarsling eller avledning av eventuelt lekkasjevann til sluk eller annen sikker løsning.

Ingen bygningsdeler har fått TG3.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Rekkverkshøyden er målt til ca. 1,09 m. Dagens krav ved nivåforskjell over 10 meter er minimum 1,2 m. Lavere rekkverkshøyde medfører økt risiko for fall. Oppgradering bør vurderes dersom det er praktisk mulig innenfor sameiets løsninger.
- Det ble ikke registrert eller dokumentert fastmontert komfyrvakt på befaringsdagen.

Innbo og løsøre

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

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

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

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

Energi og oppvarming

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

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

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Fjernvarme
- Varmekabler på begge bad
- Gasspeis

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca 6 928

kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 7 185,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
A-konto fjernvarme og varmtvann: kr. 1 128,-
Vedlikehold Ista: kr. 44,-
Garasje: kr. 600,-
Driftskostnader: kr. 4 888,-
Grunnpakke TV/bredbånd fra Telia: kr. 525,-

Gass avregning foretas av styret hvert år. I 2025 betalte eier 2 489,- for gasspeis, som er valgfritt å bruke. Fjernvarme leveres av Akershus Energi og avregnes hvert år 31.12. I 2025 betalte eier 8 151 kr for fjernvarme.

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

Andre utgifter
Det er opp til kjøper tegne strømabonnement, og ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt
Kr 4 466,- pr. 01.01.2026
Fra og med 2026 er det innført eiendomsskatt på boliger i Lørenskog kommune.

Oppgitt beløp er mottatt fra eier.

Eiendomsskatten for 2026 er på 1 promille. Eiendomsskatten kan økes med 1 promille per år, til totalt 4 promille. Eiendomsskatten beregnes av 70% av boligverdien og det blir også fratrukket et bunnfradrag på kr 100.000. Det er varslet økning i eiendomsskatten i Lørenskog til 1,9 promille i 2027.

Boligverdien som legges til grunn for beregningen er markedsverdi fra Skatteetaten. For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se https://www.lorenskog.kommune.no/tjenester/skatt-naring-og-landbruk/eiendomsskatt/beregning-av-eiendomsskatt/

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 630 991,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 523 964,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd
Fiber. Telia. Grunnpakke inkludert i felleskostnader.

Sameiet

Navn og orgnr.
ROLVSRUD PARK IV BOLIGSAMEIE, orgnr. 997622278

Om sameiet
Diverse opplysninger om sameiet:
- Sameiet består av 67 seksjoner.
- Sameiet har godkjent kameraovervåking av sameiets garasjeanlegg.

Det er ikke tillatt å gjøre endringer eller tillegg på fasade eller bygningsmasse, faste eller midlertidige, uten at dette er godkjent av styret.

Hentet fra innkalling til årsmøte 2026:
Styret har arbeidet med Telia og fått lagt inn fiber i alle leilighetene.
Styret har arbeidet med 2 firmaer på skifte av rekkverk på terrassene til glass slik som de andre sameiene. Dette drar ut på tid da det er problemer med RP 3 og L blokka for ferdigattest og kommunen. Styret regner med og komme tilbake til høsten med konkrete forslag og pris.
Styret har inngått ny avtale på grøntanlegget, da Braaten økte prisen mye.

Styrets arbeid 2023-2024:
- 6 styremøter, 1 regnskaps møte og 1 budsjett møte.
- Gravd ned 3 kummer, 1 sandfangs kum i Margarethas vei pga vann i garasjen ved nedbør.
- Skiftet ut råtne lekter på alle bod vegger, samt malt 1 strøk med beis.
- Utarbeidet ny løsning for elbil ladere i garasjen.

I henhold til e-post mottatt av styret 30.09.2026, opplyses det om at i 2024 og 2025 ble det gjennomført utskifting av lysarmaturer i fellesarealer og garasje til LED-belysning. Dette arbeidet er ferdigstilt.

Videre opplyses det om at sameiet arbeider med et planlagt prosjekt for utskifting av eksisterende

terrasserekkverk i tre til glassrekkverk, tilsvarende løsning som på øvrige bygninger i området. Tiltaket er knyttet til byggets fasade og er foreløpig planlagt gjennomført sommer/høst 2027. Kostnadene er på nåværende tidspunkt ikke endelig avklart, men er foreløpig anslått til ca. kr 6 millioner for sameiet samlet. Styret opplyser at prosjektet vil medføre økte felleskostnader og/eller fellesgjeld, men at endelig finansieringsløsning for den enkelte seksjonseier ennå ikke er fastsatt.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har ingen felles lån.

Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Sameiet har ingen fellesgjeld per 14.09.2026.

Fellesformue
Kr 35 791,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 348 739,-
Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 172 233,-

Komplett budsjett og regnskap ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler ved eventuelle spørsmål.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for øvrige beboere. Ved dyrehold gjelder følgende:
- Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold. Hunder skal alltid føres i bånd innenfor sameiets område og totalt i hele Rolvsrud Park.
- Dyr skal være merket med eiers telefonnummer
- Eier skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommene.
- Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, for eksempel ved oppskraping av dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.

Kommer det skriftlige, berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfelle avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

Sameiets forsikring
If Skadeforsikring
Polisenr. 1115000

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 3 548 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Sameiets uteområde er opparbeidet med asfalterte internveier og store plenarealer med hekk, prydbusker og trær.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra eiendomsmegler. Velkommen til visning!

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid. Leiligheter som ligger fra og med tredje etasje over bakkenivå, trenger vanligvis ikke å måles.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en attraktiv og sentral beliggenhet i Rolvsrud Park, et rolig og veletablert boligområde like ved Lørenskog sentrum. Området er pent opparbeidet med hyggelige fellesarealer og asfalterte internveier mellom bebyggelsen. De som bor i sameiet er opptatt av trygge og velstelte omgivelser. Her bor du tilbaketrukket fra byens puls, samtidig som de fleste hverdagstilbud finnes innen kort gangavstand. I umiddelbar nærhet ligger blant annet barnehage, skoler i alle trinn, matbutikk, Metro senter og kollektivtrafikk.

Metro senter er nærmeste kjøpesenter og tilbyr et godt utvalg av butikker, servicetilbud, restauranter og kaféer. Lørenskog Hus er kommunens kulturelle samlingspunkt. Her arrangeres konserter, forestillinger, foredrag, kurs og konferanser. Kulturhuset rommet også kino, bibliotek, musikk- og kulturskole, helse- og omsorgstilbud, og kafé.

I andre enden av Skårersletta finner du Triaden Storsenter med et bredt utvalg av butikker, dagligvareforretninger, apotek, Vinmonopol, restauranter, kaféer og treningssenter. Dagligvarehandelen kan gjøres på Kiwi Solheim, Bunnpris Skårer, Rema 1000 eller på søndagsåpne Joker i Vestparken, alle innen kort gangavstand.

For den aktive er det mange gode idrettstilbud i nærområdet. Her finner du blant annet fotballbane på Rolvsrud idrettsplass, skøytebane, idrettshall, svømmehall og tennisanlegg. Ønsker du å trene innendørs, har du kort vei til flere treningssentre som SATS, Condis og Fresh Fitness. Det er ellers flotte turmuligheter i området, som rundt Langvannet, langs Losbyelva, eller fra Sørlihavna og innover i Østmarka mot Losby, Mlnevann eller fra utfartsparkeringen og innover mot Mariholtet.

Lørenskog kommune praktiserer veiledende inntaksområder fremfor faste skolekretser. I nærområdet finnes et godt utvalg av både barnehager og skoler. Av barnehager finnes blant annet Rolvsrud, Kjenn og Solheim, og av skoler finnes Solheim og Rasta som de nærmeste. For eldre elever finnes det også flere videregående skoler i området, herunder Mailand videregående skole og Lørenskog videregående skole.

Kollektivtilbudet er godt med kort vei til Lørenskog bussterminal, som har hyppige avganger mot både Oslo og Lillestrøm. Det tar bla. 18 min til Bjørvika med buss. Beliggenheten gjør området attraktivt for pendlere som ønsker en enkel reisevei kombinert med nærhet til et bredt servicetilbud.

Bebyggelse
Området består hovedsakelig av leilighets-bebyggelse.

Offentlig kommunikasjon
Buss:
Lørenskog sentrum i Skårersletta 0.3 km

Tog:
Haneborg stasjon 2.7 km

Skoler og barnehager
Rolvsrud barnehage (1-5 år) 0.5 km
Kjenn barnehage (1-5 år) 0.6 km
Solheim barnehage (1-5år) 0.7 km

Solheim skole (1-7 kl.) 0.5 km
Rasta skole (1-7 kl.) 1.3 km
Benterud skole (1-7 kl.) 1.6 km
Kjenn skole (8-10 kl.) 0.9 km
Løkenåsen skole (8-10 kl.) 1.5 lm
Mailand videregående skole 0.8 km
Lørenskog videregående skole 2.1 km

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 05.07.2013.

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 foreligger godkjente byggetegninger fra kommunen datert 26.05.2009. Disse samsvarer ikke med dagens planløsning. Det er mottatt oppdaterte plantegninger fra tidligere eier som ble meldt inn til utbygger ifm. oppføring av leiligheten, og som stemmer overens med dagens planløsning, men det er opplyst at disse ikke ble oversendt kommunen for godkjenning i sin tid.

Følgende avvik er registrert mellom kommunalt godkjente tegninger og dagens planløsning:
Opprinnelig var det en gang mellom soverommene og baderommene. Denne gangen er ikke der i dag.
Som følge av dette er badet med adkomst fra entréen utvidet.
Boden ved gangen mellom to av soverommene er også utvidet.
Mellom kjøkken og entré var det opprinnelig avsatt areal til en innvendig bod. Kjøkkenet var dermed mindre enn i dag. Den innvendige boden er flyttet, og kjøkkenet er utvidet tilsvarende.

Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til forholdet.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til område for boliger med tilhørende anlegg i henhold til reguleringsplan 32-5-02 Solheim vest, datert 22.11.2000, endret 14.10.2002 og 27.04.2004. Reguleringsplanen har tilknyttet bebyggelsesplan 32-15-02, vedtatt 19..11.2007.
Området rundt er regulert til bolig, felles lekeareal for barn, kjøreveg, felles avkjørsel, gang-/sykkelveg, annen veggrunn mm.

Reguleringsplan: Solheim Vest
- Delareal 4 211 m2. Formål: boliger. Feltnavn B2
- Delareal 162 m2. Formål: bolig/Forretning/Kontor. Feltnavn B/F/K

Bebyggelsesplaner:
Solheim vest - felt B2 - 2
- Delareal 3 822 m2. Formål Boliger
- Delareal 77 m2. Formål Felles grøntareal

- Delareal 267 m2. Formål Felles avkjørsel
- Delareal 14 m2. Formål Felles gangareal

Solheim vest - Felt B/F/K
- Delareal 44 m2. Formål Boliger
- Delareal 49 m2. Formål Felles gangareal
- Delareal 101 m2. Formål Felles avkjørsel

Kommuneplan: Kommuneplanens arealdel
- Delareal 4 373 m2. Arealbruk: boligbebyggelse, nåværende

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

1958/6294-1/8 24.12.1958 Best. om adkomstrett
Vegvesenets betingelser vedtatt.
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 380
Gjelder denne registerenheten med flere
Kommentar: Erklæring hvor eier av gnr. 102, bnr. 98 får tillatelse til å legge privat avkjørsel fra riksveg 42.

1960/3117-1/8 18.10.1960 Erklæring/avtale
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 380
Gjelder denne registerenheten med flere
Kommentar: Erklæring hvor eier av gnr. 102, bnr. 6 gir rett til Lørenskog kommune om å anlegge og ha liggende offentlige vann- og kloakkledninger med nødvendige kummer over eiendommen. Med diverse forbehold som følger av erklæringen.

1960/3119-1/8 18.10.1960 Erklæring/avtale
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 380
Gjelder denne registerenheten med flere
Kommentar: Erklæring hvor eier av gnr. 102, bnr. 98 gir rett til Lørenskog kommune om rett til å anlegge og ha liggende offentlige vann- og kloakkledninger med nødvendige kummer over eiendommen.

1960/3587-1/8 26.11.1960 Erklæring/avtale
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 380
Kommentar: Erklæring hvor eier av gnr. 102, bnr. 114 gir rett til Lørenskog kommune til å anlegge og ha liggende offentlige vann- og kloakkledninger med nødvendige kummer over eiendommen.

1964/74-1/8 10.01.1964 Rettigheter iflg. skjøte
Rettighetshaver gnr 102 bnr 131 og bnr 147 samt gnr 108 bnr 317. Bestemmelse om veg.
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 380
Gjelder denne registerenheten med flere
Kommentar: Makeskifte/kontrakt/skjøte for eiendommen gnr. 102, bnr. 208.

1964/3367-1/8 15.10.1964 Best. om garasje/parkering
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 13
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 380
Gjelder denne registerenheten med flere
Kommentar: Tillatelse til gnr. 102 bnr. 13 til å føre opp garasje med uthus i med 1 meter avstand fra bnr. 152.

1965/3800-1/8 13.11.1965 Rettigheter iflg. skjøte
Bestemmelse om bebyggelse. Bestemmelse om vann/kloakkledning. Bestemmelse om generende virksomhet. Bestemmelse om gjerde. Med flere bestemmelser.
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 380
Gjelder denne registerenheten med flere
Kommentar: Et eldre skjøte ifb. salg av gnr. 102 bnr. 152.

1968/2026-1/8 31.05.1968 Bestemmelse om bebyggelse
Vegvesenets betingelser vedtatt.
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 380
Gjelder denne registerenheten med flere
Kommentar: Eier av gnr. 102, bnr. 98 meddeles dispensasjon fra veglovens regler om byggegrense.

1969/1702-1/8 30.04.1969 Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 380
Gjelder denne registerenheten med flere
Kommentar: Eier av gnr. 102, bnr. 6 gir Telegrafverket rett til å plassere kabelgrøft på 18 m på eiendommen.

1969/1707-1/8 30.04.1969 Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 380
Gjelder denne registerenheten med flere
Kommentar: Eier av gnr. 102, bnr. 114 gir Telegrafverket rett til å plassere kabelgrøft på 36 m på eiendommen.

1969/1718-1/8 30.04.1969 Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 380
Gjelder denne registerenheten med flere
Kommentar: Eier av gnr. 108, bnr. 213 gir Telegrafverket rett til å plassere kabelgrøft på 34 m på eiendommen.

2003/494-1/8 10.01.2003 Best. om adkomstrett
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 429
Kan ikke slettes uten samtykke fra Lørenskog kommune.
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 380
Gjelder denne registerenheten med flere

Kommentar: Margarethas vei 7, gnr. 102, bnr. 429 skal ha rett til adkomstvei over gnr.102 bnr.380, gnr.102 bnr.98 og gnr.102 bnr.183 frem til Solheimveien.

2003/4288-1/8 17.03.2003 Best. om adkomstrett
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 430
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen.
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 380
Gjelder denne registerenheten med flere
Kommentar: Margarethas vei 11, gnr.102 bnr. 430 skal ha rett til adkomstvei over gnr.102 bnr.380, gnr.102 bnr.98 og gnr.102 bnr.183 frem til Solheimveien.

2003/5856-1/8 11.04.2003 Best. om adkomstrett
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 431
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 431
FNR: 0 SNR: 1-105
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen.
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 380
Gjelder denne registerenheten med flere
Kommentar: gnr. 102, bnr. 431, Margarethas vei 15-25, skal ha rett til adkomst over gnr.102 bnr.380 fram til Solheimveien.

2003/12372-2/8 25.07.2003 Best. om adkomstrett
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 432
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 432
FNR: 0 SNR: 1-79
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen.
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 380
Gjelder denne registerenheten med flere
Kommentar: Kommentar: Gnr. 102 bnr. 429, gnr. 102 bnr. 430 og gnr. 102 bnr. 431 skal ha rett til adkomst over Margarethas vei 1, gnr. 102 bnr. 432 frem til Solheimveien. Gnr. 102 bnr. 432., Margarethas vei 1, skal ha rett til adkomst over gnr. 102 bnr. 380 frem til Solheimveien.

2005/10840-1/8 07.07.2005 Best. om adkomstrett
Bestemmelse om gjensidig bruksrett til gang- og sykkelveier, samt felles lekeareal for fremtidige utskilte eiendommer fra d.e. Gjelder også allerede utskilte eiendommer: gnr 102 bnr 429,430,431 og 432
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 380
Gjelder denne registerenheten med flere
Kommentar: Fremtidige utskilte eiendommer fra gnr. 102 bnr. 380 i Lørenskog skal ha gjensidig adkomst og bruksrett til gang- og sykkelveier, samt felles lekeareal som vist på kartskisse. De eiendommer som allerede er utskilt fra gnr 102 bnr 380 i Lørenskog:
- Gnr 102 bnr 429 - bnr 432 skal ha adkomst og bruksrett til gang- og sykkelveier samt eventuelt lekeareal, som er felles for flere gårds og bruksnummer.

2007/463964-1/200 11.06.2007 Erklæring/avtale
Rettighetshaver: ELVIA AS
ORG.NR: 980 489 698
Bestemmelser om rettigheter og plikter ved oppføring, drift og vedlikehold av nettstasjon. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 380
Kommentar: Overenskomst om rettigheter og plikter ved oppføring, drift og vedlikehold av frittliggende nettstasjon mellom Hafslund Nett AS og Rolvsrud Utbygging AS, med vedlagt netteier sine rettigheter og plikter.

2010/351311-1/200 18.05.2010 Erklæring/avtale
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3029 GNR: 102 BNR: 116
Bestemmelse om bebyggelse. Bestemmelse om underjordisk garasjeanlegg. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 380
Kommentar: ROLVSRUD UTBYGGING AS, eier av Gnr 102 Bnr 380 gir Gnr 102 Bnr 116 en rett til underjordisk garasjeanlegg. Gnr 102 Bnr 116 'kan anlegge det underjordiske garasjeanlegget 1 meter fra eiendomsgrensen mot Gnr 102 Bnr 380, langs bygg R og 1,0 meter fra eiendomsgrensen mot Gnr 102 Bnr 380, langs bygg Q. Tilsvarende vil en ikke ha innvending mot en fremtidig støttemur langs de samme eiendomsgrensene kan legges i eiendomsgrensen.

2011/367224-1/200 13.05.2011 Best- om vann/kloakkledning
Rettighetshaver: LØRENSKOG KOMMUNE
ORG.NR: 842 566 142
Bestemmelse om adkomstrett. Bestemmelse om bebyggelse. Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen.
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 380
Gjelder denne registerenheten med flere
Kommentar: Grunneier av gnr. 102 bnr. 380 gir herved Lørenskog kommune rett til å anlegge og ha liggende offentlig ledningsanlegg for vann og avløp med nødvendige kummer på nevnte eiendom. Lørenskog kommune skal ha fri og uhindret adkomst til traseen både for personer og materiell for senere ettersyn, vedlikehold og reparasjon av sine ledninger. Lørenskog kommune skal sørge for at eiendommen, når nødvendige arbeider er utfø1t, settes i tilsvarende stand som før arbeidene ble foretatt

2011/367451-1/200 13.05.2011 Bestemmelse om vannledning
Rettighetshaver: BIO VARME AKERSHUS AS
ORG.NR: 988 264 113
Bestemmelse om adkomstrett. Gjelder fjernvarme. Med flere bestemmelser. Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m. Kan ikke slettes uten samtykke
Gjelder denne registerenheten med flere
Kommentar: Grunneier av gnr. 102 bnr. 380 gir herved Bio Varme Akershus AS rett til å anlegge og ha liggende ledningsanlegg for fjernvarme med nødvendige kummer på nevnte eiendom. Bio Varme Akershus AS skal ha fri og uhindret adkomst til traseen både for personer og materiell for senere ettersyn, vedlikehold og reparasjon av sine ledninger. Bio Varme Akershus AS skal sørge for at eiendommen, når nødvendige arbeider er utført, settes i tilsvarende stand som før arbeidene ble foretatt.

2011/724828-1/200 12.09.2011 Seksjonering

Opprettet seksjoner:
SNR: 63
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 133/5798
2013/957815-1/200 06.11.2013 ** RESEKSJONERING
Parkeringsplass som i dag er fellesareal blir tilleggsdel for snr. 34.
Bodplass som i dag er fellesareal blir tilleggsdel for snr. 22.

Servituttene/heftelsene er vedlagt salgsoppgaven. Ta kontakt med megler ved eventuelle spørsmål.

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

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

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

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen.

Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til

kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 85 500,-
Grunnpakke Leilighet kr. 11 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte og Nordvik Ekstra M kr. 29 700,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-

Samlet skal selger betale kr. 171 000,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven
- Selgers egenerklæring, datert 13.09.2026
- Tilstandsrapport, datert 23.09.2026
- Energiattest
- Brev fra forretningsfører, datert 14.09.2026
- Innkalling og protokoll fra årsmøte 2026
- Vedtekter og husordensregler
- Reguleringsplankart, datert 11.09.2026
- Kommuneplankart, datert 11.09.2026
- Ferdigattest for eiendommen, datert 05.07.2013
- Byggemeldte tegninger av eiendommen, datert 26.05.2009
- Tegninger mottatt av utbygger
- Servitutter

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 8. oktober 2026

Ansvarlig megler
Silje Hanevik Eia, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 91860848

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til

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

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

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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Margarethas vei 45, 1473 LØRENSKOG
LØRENSKOG kommune
gnr. 102, bnr. 380, snr. 63

Sum areal alle bygg: BRA: 141 m² BRA-i: 134 m²



Befaringsdato: 23.09.2026 **Rapportdato:** 25.09.2026 **Oppdragsnr.:** 13907-3904 **Eiendomsverdi ref nr:** IO2166

Autorisert foretak: Stigen Boligtakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jo Henrik Stigen

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



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

STIGEN Boligtakst AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (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

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

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 5.etasje og det medfølger bod.

Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov.Innvendige overflater fremstår med normal bruksslitasje. Eventuelle estetiske oppgraderinger vurderes av ny eier. For detaljer henvises det til byggebeskrivelse.

All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av selger.

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

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

Befaringen er utført med begrensninger av at boligen var fullt møblert og bebodd. Det er kun flyttet på mindre møbler, esker eller lignende, dersom det har vært grunn til å mistenke at det skulle skjule betydelige forhold. Dette betyr at det kan være hakk, slitasje og andre forhold som ikke er avdekket på befaringsdagen.

Selv om mange forhold er beskrevet i rapporten, kan det være skjulte feil og / eller mangler som ikke er avdekket. Riving av rom/ bygningsdeler vil kunne avdekke feil eller mangler som ikke var mulig å avdekke på befaringsdagen.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2012

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, flat takkonstruksjon.
Yttertak er ikke besiktiget.
Det er bindingsverk i mellomliggende fasadefelter.
Leilighetene har adkomst via felles oppgang, heis og svalgang.
Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med tegl samt kledd med panel.

Vinduer med 3 og ett med 3+1 lags isoler glass med produksjonsår 2011

En B-30 og db-40 ytterdør med kikkehull. 3 lags isolerglass terrassedør fra 2011

Utgang fra stue til en balkong på ca. 35m2 og hvor det er tilgang til en bod på ca. 4m2.

INNVENDIG Gå til side

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv.
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater og malte betongelementer.

Støpt dekke som etasjeskille.
Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.
Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.
I

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 5 . Etasje › Bad 1
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, stikk og ett dusjkabinett.
Ved nivåmåling fra terskel til sluk ble det registrert om lag 3cm fall.
Målingen er utført som punktkontroll.
Det er tilkoblet et vannklosett.
Balansert ventilasjon.

Våtrom › 5 . Etasje › Bad 2
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 3 cm fall.
Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og det er tilkoblet et vannklosett.
Balansert ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Fliser mellom over og underskap. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Integrert kombiskap og mikrobølgeovn.
Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument. Det ble ikke registrert forhøyede eller avvikende fuktutslag ved kontrollmåling av kjøkkengulvet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en autorisert rørlegger.

Beskrivelse av eiendommen

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

Varmtvann er felles i regi av sameiet.
Det settes ikke TG og ikke videre vurdert..

Boligen har vannbåren varme.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Tg er gitt med tanke på alder.

Anlegg med automatsikringer.

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

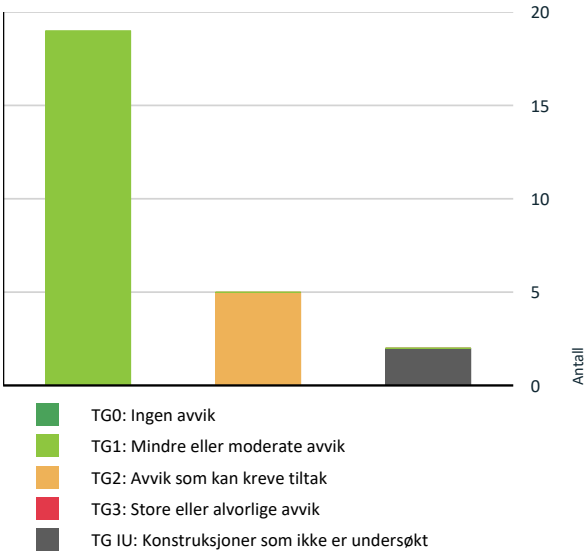
Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

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

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

Vurderingene i rapporten bygger på bygningssakkyndiges faglige skjønn, basert på visuelle observasjoner, tilgjengelige undersøkelser om den aktuelle konstruksjon, slik disse fremstod på befaringsdagen.
Ved vurdering av tilstand, risiko og tilstandsgrad utøves faglig skjønn innenfor rammene av gjeldende regelverk og faglig praksis. Ulike fagpersoner kan i enkelte tilfeller komme til ulike vurderinger, uten at dette nødvendigvis innebærer at vurderingene er faglig uforsvarlige, forutsatt at de er basert på relevante observasjoner, kjente risikoforhold og forsvarlige vurderinger på tidspunktet for befaring.
Skjønnsvurderingene tar utgangspunkt i om konstruksjonen opprettholder sin tiltenkte funksjon med hensyn til bruk, sikkerhet og forventet ytelse. Estetiske forhold, som hakk, merker eller overflateskader, tillegges derfor ikke vekt ved fastsettelse av tilstandsgrad eller risikovurdering, med mindre slike forhold har betydning for konstruksjonens funksjon, bruk eller sikkerhet.

Sammendrag av boligens tilstand

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 5 . Etasje > Bad 1 > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Våtrom > 5 . Etasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Våtrom > 5 . Etasje > Bad 1 > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Våtrom > 5 . Etasje > Bad 2 > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverkshøyden er målt til ca. 1,09 m. Dagens krav ved nivåforskjell over 10 meter er minimum 1,2 m. Lavere rekkverkshøyde medfører økt risiko for fall. Oppgradering bør vurderes dersom det er praktisk mulig innenfor sameiets løsninger. Gå til side

Det ble ikke registrert eller dokumentert fastmontert komfyrvakt på befaringsdagen.
Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2012

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Brukes som bolig.

Standard
Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, flat takkonstruksjon. Yttertak er ikke besiktiget.
Det er bindingsverk i mellomliggende fasadefelter.
Leilighetene har adkomst via felles oppgang, heis og svalgang.
Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med tegl samt kledd med panel.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med 3 og ett med 3+1 lags isoler glass med produksjonsår 2011

Det er ikke avdekket svekkelser eller punkterte glass.

Det gjøres oppmerksom på at punktere vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og derfor ikke kan utelukkes.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det ble registrert at vindu i entré og vindu på kjøkken tar mot karm ved åpning og lukking. Forholdet indikerer behov for justering av beslag og hengsler.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens
Redusert funksjon ved bruk av vinduene. Dersom forholdet ikke utbedres kan belastningen på beslag og hengsler øke, noe som over tid kan medføre ytterligere slitasje og redusert tetthet.
Tiltak
Vinduene bør justeres og beslag kontrolleres. Ved fortsatt funksjonssvikt kan utskifting av beslag eller andre komponenter bli nødvendig.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

En B-30 og db-40 ytterdør med kikkehull. 3 lags isolerglass terrassedør fra 2011

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Utgang fra stue til en balkong på ca. 35m2 og hvor det er tilgang til en bod på ca. 4m2.

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde

minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m

Vurdering av avvik:
• Rekkverkshøyden er målt til ca. 1,09 m. Dagens krav ved nivåforskjell over 10 meter er minimum 1,2 m. Lavere rekkverkshøyde medfører økt risiko for fall. Oppgradering bør vurderes dersom det er praktisk mulig innenfor sameiets løsninger.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverkshøyden bør økes for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallskader.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse
Overflatebehandling gulv: Parkettgulv.

Overflater på våtrom blir beskrevet i eget punkt.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater og malte betongelementer.

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

Våtrom blir beskrevet i eget punkt.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Støpt dekke som etasjeskille.

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

Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

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

Ved enkel nivellering av :
Spisestue er det registreres et høydeavvik på ca. 1,5cm.
Hovedsoverom er det registreres et høydeavvik på ca. 0,5 cm.

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

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

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Skjevhetene kan oppleves som estetiske og bruksmessige avvik, men det ble ikke registrert symptomer som tilsier pågående setnings- eller konstruksjonsskader.
Tiltak:
Forholdet vurderes som stabilt basert på observasjonene på befaringsdagen. Ingen umiddelbare tiltak anses nødvendig, men forholdet bør tas med i vurderingen ved fremtidige oppgraderinger.

Tilstandsrapport

Radon

Beskrivelse

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er etablert ildsted i stuen. Gasspeis. Det utføres service årlig iflg kunde.
Det er ingen kjente feil eller påbud som selger kjenner til.

Ildsted og pipe er ikke røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører i trekarm med malt listverk.

VÅTROM

5 . ETASJE > BAD 1

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, stikk og ett dusjkabinett.
Ved nivåmåling fra terskel til sluk ble det registrert om lag 3cm fall. Målingen er utført som punktkontroll.
Det er tilkoblet et vannklosett.
Balansert ventilasjon.

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

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

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

5 . ETASJE > BAD 1

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Manglende dokumentasjon på utførelse av våtrommet, herunder tettesjikt (membran), sluktilkoblinger og fagmessig utførelse. I henhold til NS 3600 skal dokumentasjon inngå som en del av vurderingsgrunnlaget, og «ikke dokumentert utførelse» er et direkte kriterium for TG 2

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av våtrommet, herunder membranløsning, tilslutning til sluk og gjennomføringer. Våtrommet fremstår uten registrerte symptomer på skade på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens
Det foreligger usikkerhet knyttet til våtrommets oppbygging og utførelse da dokumentasjon ikke er fremlagt. Skjulte avvik kan derfor ikke utelukkes gjennom visuell kontroll alene.
Tiltak
Eventuell FDV-dokumentasjon, samsvarserklæringer eller annen dokumentasjon bør fremskaffes. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes, bør forholdet tas med i vurderingen ved fremtidige oppgraderinger eller rehabilitering.

5 . ETASJE > BAD 1

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

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

5 . ETASJE > BAD 1

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

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

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

5 . ETASJE > BAD 1

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er plastsluk. Det er synlig mansjett/membran under klemring. Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

5 . ETASJE > BAD 1

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, stikk og ett dusjkabinett.
Det er tilkoblet et vannklosett.

5 . ETASJE > BAD 1

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.
Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

5 . ETASJE > BAD 1

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er utført hulltaking tidligere som er benyttet under denne befaringen. Det er bunnsvill av stål og derfor ikke mulig og måle med pigger. Det ble utført fuktmåling med en fuktsøker på gulv og vegger uten å registrere noe unormal fukt. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på

fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker ca. 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om denne fukten er oppe på eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende.

5 . ETASJE > BAD 2

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

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

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

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

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

5 . ETASJE > BAD 2

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Manglende dokumentasjon på utførelse av våtrommet, herunder tettesjikt (membran), sluktilkoblinger og fagmessig utførelse. I henhold til NS 3600 skal dokumentasjon inngå som en del av vurderingsgrunnlaget, og «ikke dokumentert utførelse» er et direkte kriterium for TG 2

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av våtrommet, herunder membranløsning, tilslutning til sluk og gjennomføringer. Våtrommet fremstår uten registrerte symptomer på skade på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens
Det foreligger usikkerhet knyttet til våtrommets oppbygging og utførelse da dokumentasjon ikke er fremlagt. Skjulte avvik kan derfor ikke utelukkes gjennom visuell kontroll alene.
Tiltak
Eventuell FDV-dokumentasjon, samsvarserklæringer eller annen dokumentasjon bør fremskaffes. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes, bør forholdet tas med i vurderingen ved fremtidige oppgraderinger eller rehabilitering.

5 . ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

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

5 . ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

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

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

Tilstandsrapport

5 . ETASJE > BAD 2

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluket er av plast. Det er synlig mansjett/membran under klemring. Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

5 . ETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

5 . ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.
Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

5 . ETASJE > BAD 2

TG RIV Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er en inspeksjonsluke i bod som er brukt for fuktmåling. Det er bunnsvill av stål og derfor ikke mulig og måle med pigger. Det ble utført fuktmåling med en fuktsøker på gulv og vegger uten å registrere noe unormal fukt. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker ca. 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om denne fukten er oppe på eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende.

KJØKKEN

5 . ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument. Det ble ikke registrert forhøyede eller avvikende fuktutslag ved kontrollmåling av kjøkkengulvet.

Vurdering av avvik:

• Det ble ikke registrert eller dokumentert fastmontert komfyrvakt på befaringsdagen.
Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr.

Konsekvens/tiltak

• Komfyrvakt
Konsekvens:
Fravær av komfyrvakt gir redusert brannsikkerhet og økt fare for personskade og materielle skader. Dette er et avvik fra dagens sikkerhetsstandard.

Tiltak:
Monter komfyrvakt i henhold til gjeldende krav og produsentens anvisning.
Sørg for at komfyrvakten er riktig plassert og testet for funksjon.

5 . ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.
Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en autorisert rørlegger.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke avledning av lekkasjevann til sluk. Rør-i-rør-systemet skal ha lekkasjevarsling eller avledning av eventuelt lekkasjevann til sluk eller annen sikker løsning. Når dette mangler, brytes en grunnleggende sikkerhetsfunksjon i våtrom. Årsaken er ofte feil prosjektering, mangelfull montering eller fravær av lekkasjesikring.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens
Ved eventuell lekkasje fra rør-i-rør-systemet kan vann bli ledet til konstruksjoner i stedet for til sikker avrenning. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader.
Tiltak
Det anbefales at løsning for lekkasjevarsling og avrenning kontrolleres av autorisert rørlegger og oppgraderes ved behov.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

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

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.
Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger. Det ble registrert sug i ventil ved enkel funksjonskontroll. Luftmengder og kapasitet er ikke kontrollmålt og ventilasjonens faktiske ytelse er derfor ikke verifisert.

Tilstandsrapport

Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvann er felles i regi av sameiet.

Det settes ikke TG og ikke videre vurdert..

Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Boligen har vannbåren varme.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Tg er gitt med tanke på alder.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Anlegg med automatsikringer.

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

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

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

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

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

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannslukker, sprinkelanlegg og røykvarsler.

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

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

Tilstandsrapport

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Rekkverkshøyden er målt til ca. 1,09 m. Dagens krav ved nivåforskjell over 10 meter er minimum 1,2 m. Lavere rekkverkshøyde medfører økt risiko for fall. Oppgradering bør vurderes dersom det er praktisk mulig innenfor sameiets løsninger.

• Det ble ikke registrert eller dokumentert fastmontert komfyrvakt på befaringsdagen.
Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverkshøyden bør økes for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallskader.

• Komfyrvakt
Konsekvens:
Fravær av komfyrvakt gir redusert brannsikkerhet og økt fare for personskade og materielle skader. Dette er et avvik fra dagens sikkerhetsstandard.

Tiltak:
Monter komfyrvakt i henhold til gjeldende krav og produsentens anvisning.
Sørg for at komfyrvakten er riktig plassert og testet for funksjon.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
5 . Etasje	134	4		138	35
Kjeller		3		3	
SUM	**134**	**7**			**35**
SUM BRA	**141**				

Romfordeling

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

Kommentar

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

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

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

Kunde opplyser at det medfølger tre biloppstillingsplass hvor en har elbil- lader.

Lovlighet

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det henvises til vedlikeholdshistorikk gitt av kunde for nærmere detaljer om utførte arbeider.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei

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

Tegninger er ikke kontrollert. Samsvar mellom boligens faktiske bruk og kommunalt godkjente tegninger er derfor ikke kontrollert, og konsekvensene av eventuelle avvik er ikke vurdert.

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.9.2026	Jo Henrik Stigen	Takstingeniør
	Jan-Erik Andresen og Mona Røsæg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	102	380	0	63	3548 m²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse
Margarethas vei 45

Hjemmelshaver
Andresen Jan-Erik, Røsæg Mona

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

Eierandel
133 / 5798

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig og sameiets interne veier.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Regulering

Se kommunens planer i området.

Om tomten

Sameiet eier tomten på 3 548 m2.

Tinglyste/andre forhold

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

Opplysninger gitt av kunde

Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:
-Bademiljø Lørenskog. Nytt dusjkabinett. Juni 2024
-Memo elservice. Installert nye stikkontakter og brytere. Juni 2024.
-Bademiljø Lørenskog. Ny kjøkkenkran. Juli 2025.
-Rørteft. Montert Waterguard. September 2025.
-Rørteft. Byttet stoppekran. Oktober 2025.

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

Skadedyr/Skader/feil/mangler på boligen:
Før vi flyttet inn i 2024 var det rapportert noen skjeggkre i borettslaget. Vi har aldri sett noen i vår leilighet. Det er opprettholdt kontroller på fellesområder og delt ut tester til de som ønsker det.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	23.09.2026	Under befaring	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	23.09.2026	Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.	Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	20.09.2026	Opplysninger på boligen	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema vedlegges av megler i salgsoppgaven	Ikke gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Ikke gjennomgått		Nei
Megler			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	29.10.2014	Sæther Elektriske AS	Gjennomgått		Nei
Faktura gass service	02.01.2025	Alfa Olis Gass & VVS AS	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	11.11.2019	Sæther Elektriske AS	Gjennomgått		Nei
Mont auto-vannstopper	29.09.2025	Rørteft AS	Gjennomgått		Nei
Bytte stoppekraner	03.10.2025	Rørteft AS	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.»*

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
13. sep. 2026

Oppdragsnummer
65-0197/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Margarethas vei 45, 1473 LØRENSKOG

Meglerfirma
Nordvik Lørenskog

Selgere
Jan-Erik Andresen, Mona Røsæg

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
30. april 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 1115000
Forsikret i: If Skadeforsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bademiljø Lørenskog. Nytt dusjkabinett. Juni 2024

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

Eventuell kommentar: Ikke relevant for denne jobben

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

Eventuell kommentar: Fra byggeår

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Memo elservice. Installert nye stikkontakter og brytere. Juni 2024.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Installert før min tid. Krav til leverandør fra sameiet.

---

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bademiljø Lørenskog. Ny kjøkkenkran. Juli 2025. Rørteft. Montert Waterguard. September 2025.

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Før vi flyttet inn i 2024 var det rapportert noen skjeggkre i borettslaget. Vi har aldri sett noen i vår leilighet. Det er opprettholdt kontroller på fellesområder og delt ut tester til de som ønsker det.

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport 2024

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 med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 65-0197/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Mona Røsæg	**2026-09-13**	**Jan-Erik Andresen**	**2026-09-13**

Identifikasjon

Mona Røsæg

Identifikasjon

Jan-Erik Andresen

Signicat

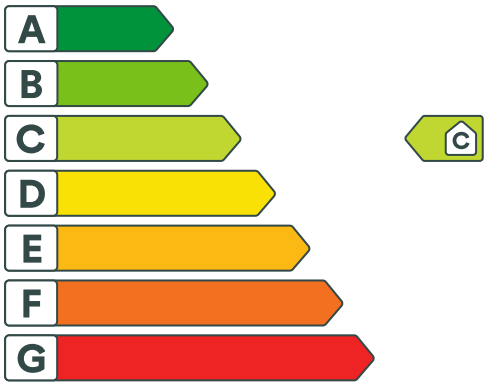
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse	
Margarethas vei 45, 1473 LØRENSKOG	
Dato for energimerking **27.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-360039**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300093229**
Gårdsnummer **102**	Bruksnummer **380**
Seksjonsnummer **63**	Bruksenhetsnummer **H0505**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **2012**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **134,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **134,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
100,43

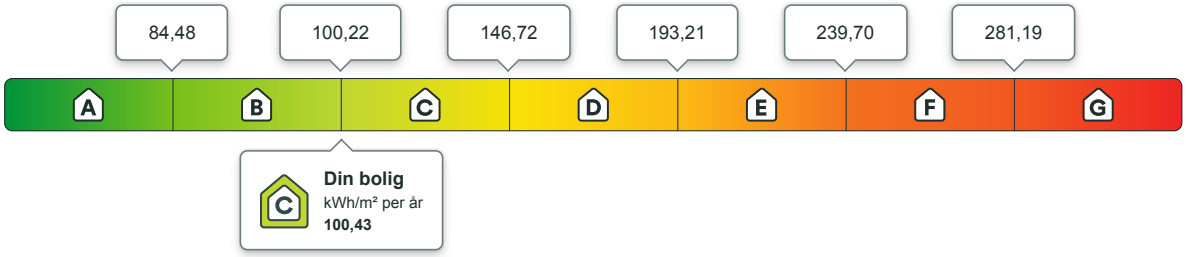
Margarethas vei 45, 1473 LØRENSKOG

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
17 847,65	**109,77**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Margarethas vei 45, 1473 LØRENSKOG

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Margarethas vei 45, 1473 LØRENSKOG

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

BG30 Eiendomsmegling AS
Nordvik Lørenskog v/Stine Eriksson Dyver
Haneborgveien 103, 1463 FJELLHAMAR
E-post: s.dyver@nordvikbolig.no

Deres ref.: 65-0197/26 . Vår ref.: 7128-1-63 Dato: 14.09.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Rolvsrud Park Iv Boligsameie
Organisasjonsnr:	997622278
Seksjonseier:	Andresen, Jan-Erik
Medeier:	Røsæg, Mona
Leilighetsnummer:	63
Adresse:	Margarethas Vei 45, 1473 LØRENSKOG
Seksjonsnummer:	63
Gnr.	102
Bnr.	380

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf - polisenummer 1115000.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Enkelte seksjoner har garasjeplass som følger boligseksjonen ved salg (tinglyst som tilleggsdel). For de seksjonseiere som har garasje, vil det fremkomme egen kategori ""Garasje"" på giro for felleskostnader for boligen. NB! Gass avregning foretas av styret hvert år (ved salg / eierskifte ta kontakt med styret) Selskapet har installert automatisk fjernavlesning av både varmt vann og fjernvarme. Det er ikke tillatt å gjøre endringer eller tillegg på fasade eller bygningsmasse, faste eller midlertidige, uten at dette er godkjent av styret.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 7 185,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A-konto fjernvarme og varmtvann	1 128,00	
Vedlikehold Ista	44,00	
Garasje	600,00	
Driftskostnader	4 888,00	
TV/bredbånd	525,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	907,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	35 791,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Said Bitta pr. e-post: said.bitta@obos.no eller telefon: 22 86 82 47.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Mads Sandvold, e-post: rolvsrudpark4@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Vedtekter
for
Rolvsrud Park IV Boligsameie

Fastsatt i forbindelse med seksjonering
i medhold av lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31.

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 10. oktober 2011.
Revidert på sameiermøte 2. mai 2013
Sist endret på ekstraordinært møte 29 august 2017

§ 1
NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Eierseksjonssameiet Rolvsrud Park IV Boligsameie (heretter sameiet) omfatter gnr 102 bnr 380 i Margarethas vei 45 og 47 i Lørenskog.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr 102 bnr 380 i Lørenskog kommune, med fellesanlegg av enhver art.

Sameiets eiendom er en av flere eiendommer beliggende på Rolvsrud Park, jf. kartskisse over eiendommer som inngår i Rolvsrud Park, Bilag 1, Rolvsrud Park Huseierforening (heretter benevnt "Huseierforeningen") er opprettet for å fastlegge nivå på vedlikehold, samt fatte vedtak om drift/vedlikehold av utomhusareal og annet areal som er til felles nytte/bruk og som inngår i reguleringsplanen for Solheim Vest, felt B/O, B/F/K, B1 og B2. Sameiet plikter å være medlem av Huseierforeningen og sameiet og sameierne plikter å rette seg etter deres vedtak. Vedtekter for Huseierforeningen er vedlagt som Bilag 2.

§ 2
ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av 67 boligseksjoner i henhold til Seksjoneringsbegjæring.

Sameierbrøken bygger på bruksenhetens bruksareal (BRA), dvs. bruttoareal minus arealet av ytterveggene. Balkonger og tilleggsareal inngår ikke i BRA.

§ 3
RETTSLIG RÅDERETT

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, med full rettslig råderett over sin seksjon. De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameierforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført, jf. eierseksjonsloven § 25.

§ 4
FAKTISK RÅDERETT

4.1
Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet (leiligheten og det tilleggsareal som er knyttet til bruksenheten), og har rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Hver sameier plikte å overholde bestemmelsene som følger, lov om eierseksjoner, disse vedtekter, ordensregler fastsatt av sameiermøtet og Huseierforeningens vedtekter og vedtak.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjonene.

4.2
Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret. Utvendige tiltak som for eksempel solavskjerming, herunder utvendige persienner, screens, utvendige lamper og parabolantenner samt andre inngrep i fasadene og bygningskroppen, kan ikke foretas med mindre styret eller sameiermøte der eierseksjonsloven krever beslutning av sameiermøtet, har avgitt skriftlig samtykke og det er innhentet nødvendige tillatelser fra offentlige myndigheter. Huseierforeningen kan fatte vedtak om slike bygningsmessige forandringer som sameiet og sameierne plikter å etterkomme.

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke vesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

4.3
Ledninger, rør, og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren.
Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjoner.

§ 5
GARASJEANLEGG

§ 5-1 HANDIKAP PARKERING
Parkeringsplasser og boder er etablert i garasjekjeller. De fleste av parkeringsplassene er kjøpt av sameiere. Disse er tilordnet seksjoner som tilleggsareal sammen med ekstern bod. De øvrige parkeringsplassene er del av fellesarealet og vil være gjesteparkeringsplasser med mindre annet er bestemt av sameiet. Enkelte av gjesteparkeringsplassene er handikap-plasser. Disse er fortrinnsvis beregnet for sameiere med parkeringstillatelse for forflytningshemmede utstedt av offentlig myndighet. Handikap-plassene er skravert i vedlagte planskisse, Bilag 3.

Dersom sameier med gyldig parkeringstillatelse for forflytningshemmede, og som har annen parkeringsplass tilordnet sin seksjon får parkeringstillatelse for forflytningshemmede, kan han inngå avtale med sameiets styre om å bytte sin ordinære plass med en gjesteparkeringsplass som er handikap-plass. Sameierens ordinære plass skal ved slikt bytte benyttes som gjesteparkeringsplass for alle sameierne. Når seksjonseier ikke lenger innehar gyldig parkeringstillatelse for forflytningshemmede, opphører denne retten og sameieren skal bytte tilbake til plassen som er tilordnet egen seksjon

§5-2 KAMERAOVERVÅKING
Sameiet har godkjent kameraovervåking av sameiets garasjeanlegg.
Styret har ansvaret for at kameraovervåkingen foregår i henhold til Datatilsynets regelverk
Det er satt opp 5 kameraer, 1 som dekker garasjeport utvendig på 47, 1 mot inngangsdør nord og garasjeport 47, 1 mot inngangsdør syd i 47, 1 som dekker midtpartiet og 1 som dekker inngangsdør til 45.
Det er kun styreleder og 1 styremedlem som har tilgang til kameraene.

§ 6
TREDJEPARTS RETTIGHETER

6.1
Almenheten har rett til fri ferdsel til gangveiene og bilveiene på sameiets eiendom, som angitt i vedlagte skisse, Bilag (1). Rettigheten er tinglyst på sameiets eiendom.

6.2
Gnr 102 bnr 116 ("Naboeiendommen") har tinglyst rett til å anlegge et underjordisk garasjeanlegg 1 meter fra eiendomsgrensen mot sameiets eiendom, gnr 102 bnr 380, som inntatt i vedlagte erklæring, Bilag 4.

Sameiets eiendom har tinglyst rett til å anlegge det underjordiske garasjeanlegget 1 meter fra eiendomsgrensen til gnr 102 bnr 116 som inntatt i vedlagte erklæring, Bilag 5.

Sameiets eiendom har tinglyst rett til å anlegge og ha liggende ledningsanlegg for fjernvarme. Vedlagt erklæring, Bilag 6.

Sameiets eiendom har tinglyst rett til å anlegge og ha liggende offentlig ledningsanlegg for vann og avløp med nødvendige kummer, Bilag 7.

§7
HUSORDENSREGLER

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige husordensregler for sameiet.

§ 8
FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet (seksjon).

Fellesutgifter dekkes av sameiet etter sameierbrøken, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall av Sameiermøtet.

§ 9
VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon inklusive tilleggsarealer påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Styret har rett til å gi pålegg om vedlikehold og/eller reparasjonsarbeider, hvor dette finnes påkrevd av bygningsmessige hensyn. Dersom slikt pålegg ikke etterkommes, kan sameiermøte vedta å la arbeidene utføres for vedkommende sameiers regning.

Alle fellesarealer, herunder utomhusarealer, bygningens fasade, fellesrom, anlegg, utstyr, ganger, trappeoppganger, heiser og inngangsdører til oppgangene, er sameiets ansvar.

§ 10
VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiermøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 11
REGISTERING AV SAMEIERE OG LEIETAKERE

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering. Forretningsførere skal notere eierskifte.

Ved overdragelse og utleie av seksjon plikter overdrageren/utleieren å informere erververen om de til enhver tid gjeldende vedtekter.

§ 12
STYRET

Styret består av tre til fem medlemmer. Styret velges av sameiermøte med alminnelig flertall. Styrets leder velges særskilt av sameiermøtet. Sameiet skal fortrinnsvis ha et styre som består av to medlemmer fra Margarethas vei 45 og to medlemmer fra Margarethas vei 47. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Styret tjenestegjør i to år. På første sameiermøte velges to styremedlemmer for ett år og resten av styret velges for to år. Deretter velges styremedlemmene for to år ad gangen.

§ 13
STYRETS KOMPETANSE

Styret skal forestå den daglige forvaltning, vedlikehold og drift av sameiet i samsvar med lov, vedtekter, vedtak i sameiermøtet og vedtak i Huseierforeningen. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til sameiermøtet eller andre organer.

Styret skal sørge for regnskapsførsel i henhold til den til enhver tid gjeldende regnskapslov, og sørge for at regnskapet blir revidert av den revisor som er oppnevnt av sameiermøtet.

I felles anliggender, herunder gjennomføring av vedtak truffet av sameiermøtet representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

Styrelederen skal være styremedlem i Huseierforeningen, med mindre styret har utpekt en annen av styremedlemmene til å sitte i Huseierforenings styre for sameiet.

§ 14
OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 15
SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøte og om siste frist for innlevering av saker som ønsket behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

§ 16
SAKER SOM BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøtet skal disse sakene behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styremedlemmer og revisor
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 17
MØTELEDELSE OG INNKALLING

Sameiermøte skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver vare sameier. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- Vedtektsendringer
- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- Samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som følge av oppdeling som medfører at det opprettes flere seksjoner, og dette medfører øking av det samlede stemmeantall
- Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne for mer enn 5% av de årlige fellesutgiftene

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

§ 18
OM SAMEIERMØTET

Hver seksjon har en stemme.

Revisor og ett ekstra hustandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 19
MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 20
REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært sameiermøte.

§ 21
FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører. Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed. Forretningsfører er engasjert av Utbygger, og Sameiet trer inn i den løpende forretningsføreravtalen.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

§ 22
MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven §26.
Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 23
FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige bruker, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. lov om eierseksjoner § 27.

§ 24
HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan som sameier eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk interesse i.

§ 25

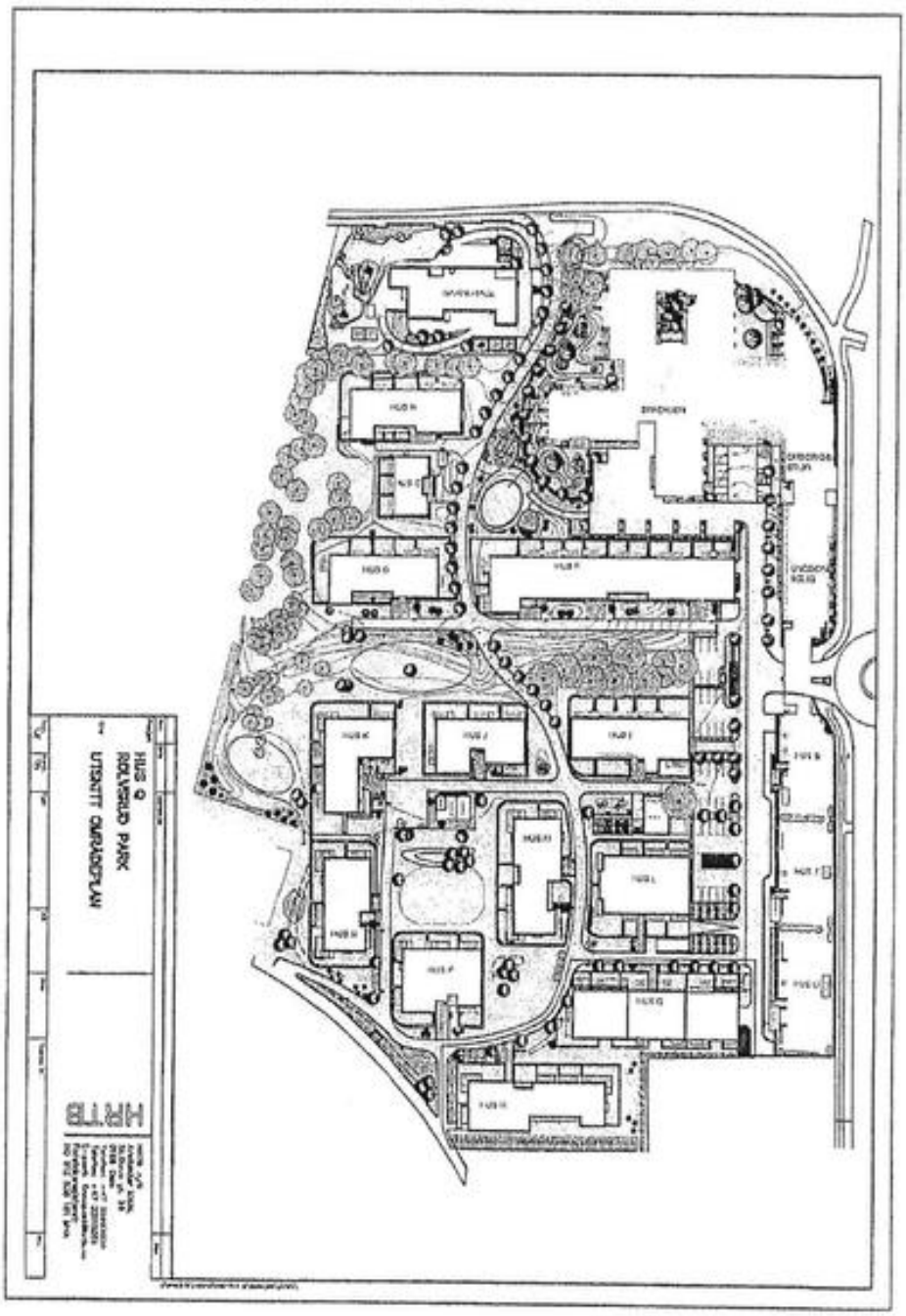
FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997.

Bilag

Bilag 1:	Kartskisse over eiendommer som inngår i Rolvsrud Park med videre
Bilag 2:	Vedtekter for Huseierforeningen
Bilag 3:	Skisse over parkeringsplassene som er avsatt til HC-parkering
Bilag 4:	Erklæring – Nabobyggets rett til å anlegge garasje inntil 1 meter fra grensen
Bilag 5:	Erklæring – Sameiets eiendom rett til å anlegge garasje 1 meter fra grensen
Bilag 6:	Erklæring – Sameiets eiendom har tinglyst rett til å anlegge og ha liggende ledningsanlegg for fjernvarme
Bilag 7:	Erklæring – Sameiets eiendom har tinglyst rett til å anlegge og ha liggende offentlig ledningsanlegg for vann og avløp med nødvendige kummer.

Bilag 1



Bilag 2

ROLVSRUD PARK HUSEIERFORENING

VEDTEKTER

GODKJENT PÅ KONSTITUERENDE MØTE 28.11.2005

1. **Navn**
   Huseierforeningens navn er Rolvsrud Park Huseierforening (Huseierforeningen)

2. **Stemmerett**
   De ulike sameiene og borettslag på Rolvsrud samt Lørenskog kommune som eier av Rolvsrudhjemmet, barnehagen og omsorgsboligene har stemmerett. Stemmeretten utøves i tråd med de enkeltes enheters andel av utbyggingens totale bruksareal (BRA).

   Ved etableringen er arealene:

Rolvsrudhjemmet	7.583m2
Rolvsrud Omsorgsboliger	3.484m2
Rolvsrud Barnehage	980 m2
Rolvsrud Park boligsameie 1	11.046 m2
Rolvsrud studioleiligheter	3.073m2
Rolvsrud Park boligsameie 2	7.406m2
Sum kvm BRA	**33.572m2**

   I tillegg til overnevnte enheter vil de fremtidige borettslag/sameier som blir etablert i forbindelse med videre utbygging av Rolvsrud park (trinn 3,4 og 5) komme til som medlemmer av Huseierforeningen på samme vilkår som ovennevnte. Kommunens andel blir beregnet som en enhet.

3. **Formål**
   Huseierforeningens formål er å fastlegge nivå på vedlikehold, samt fatte vedtak om drift/vedlikehold av utomhusareal og annet areal som er til felles nytte/bruk og som inngår i reguleringsplanen for Solheim vest felt B/O, B/F/K , B1 og B2 (eks 102/13 og 102/81).

   Huseierforeningen har videre beslutningsmyndighet i forhold som berører ovennevnte sameier/borettslag/kommune. Beslutningsmyndigheten kan gjelde feks fasadeendringer i form av markiser, innglassing av balkonger, skilting med mer.

   Huseierforeningen har også fullmakt til å innhente tilbud og inngå avtaler med tjenesteleverandører for overnevnte område. Videre har Huseierforeningen fullmakt til å inngå avtaler som binder sameiene/borettslagene/kommunen i forbindelse med slik drift og vedlikehold av fellesarealene som er vanlig på slike områder.

4. **Kostnader for drift og vedlikehold.**
   Kostnadene for drift og vedlikehold forutsettes fakturert til sameiene/borettslag og Lørenskog kommune direkte (kostnadsbærere). Huseierforeningen fastsetter hvordan

Arkivkode: 11.2200

kostnadene skal fordeles på de enkelte kostnadsbærere. Fordelingen skal skje etter en bruk/nytte vurdering.

Utbygger av Rolvsrud er ikke forpliktet til å dekke kostnader for ikke ferdigstilte bygg.

5. **Styrets vedtak**

Det skal føres protokoll over styrets vedtak.. Det skal avholdes styremøter så ofte som vanlig drift tilsier det. Dersom Huseierforeningen inngår avtaler med økonomiske konsekvenser, fører styret regnskap som følger kalenderåret.

6. **Seksjonseiere, Sameiene og Lørenskog kommunes plikter**

Hvert sameie/borettslag på Rolvsrud består av en rekke seksjoner som har ulike rettigheter og forpliktelser. Rettigheter og forpliktelser fremgår av sameienes/borettslag vedtekter og Huseierforeningens vedtekter. Hver enhet samt Lørenskog kommune er forpliktet til å rette seg etter vedtektene og vedtak fattet av årsmøtet og styrene i sameiene, borettslagene og Huseierforeningen.

Enhver som eier en andel i ett av sameiene eller borettslagene kan velges til verv i huseierforeningen.

Seksjonseierne og Lørenskog kommune skal holde sin seksjon opparbeidet, vedlikeholdt og i slik stand som er vanlig på området. Forvaltningen av seksjonene skal skje i samråd med huseierforeningen

7. **Årsmøtet**

Årsmøtet er Huseierforeningens øverste myndighet. Ordinært årsmøte innkalles hvert år innen utgangen av april med minst 8 dagers varsel. Stemmerett fremgår av vedtektenes punkt 2.

Det er anledning til å møte ved fullmektig. Ingen kan møte med mer enn en fullmakt.

Årsmøtet ledes av styrets formann, eventuelt valgt stedfortreder.

Alle vedtak fattes ved simpelt flertall med unntakelse av vedtak som nevnt i punkt 9.

Årsmøtet er beslutningsdyktig når minst 50% av stemmene er representert. Dersom færre representanter møter, skal årsmøtet likevel avholdes. Vedtak som da fattes må tas opp igjen på neste ordinære eller ekstraordinære. Endelig vedtak kan da fattes uten fremmøtebegrensing.

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

1. Konstituering
2. Årsmelding fra styret
3. Årsregnskap
4. Budsjett og fastsettelse av medlemmenes årskostnad.

Arkivkode: 11.2200

5. Valg av styremedlemmer og vara
6. Valg av revisor
7. Andre saker nevnt i innkallelsen

Ekstraordinært årsmøte skal innkalles med samme frist, når det kreves av styret, revisor eller når minst 20% av de stemmeberettigede skriftlig krever det. Den som ønsker ekstraordinær årsmøte, må angi hvilket emne som ønskes behandlet.

8. Styret

Huseierforeningen ledes av et styre bestående av styreledere i sameiene og borettslagene i Rolvsrud Park samt 2 representanter fra Lørenskog kommune. Styrelederne kan eventuelt utpeke en annen representant. Styret i Huseierforeningen utpeker styreleder. For øvrig konstituerer styret seg selv. Representanter kan gjenvelges. Huseierforeningens styreleder og ett styremedlem i fellesskap kan forplikte foreningen.

9. Vedtektsendringer

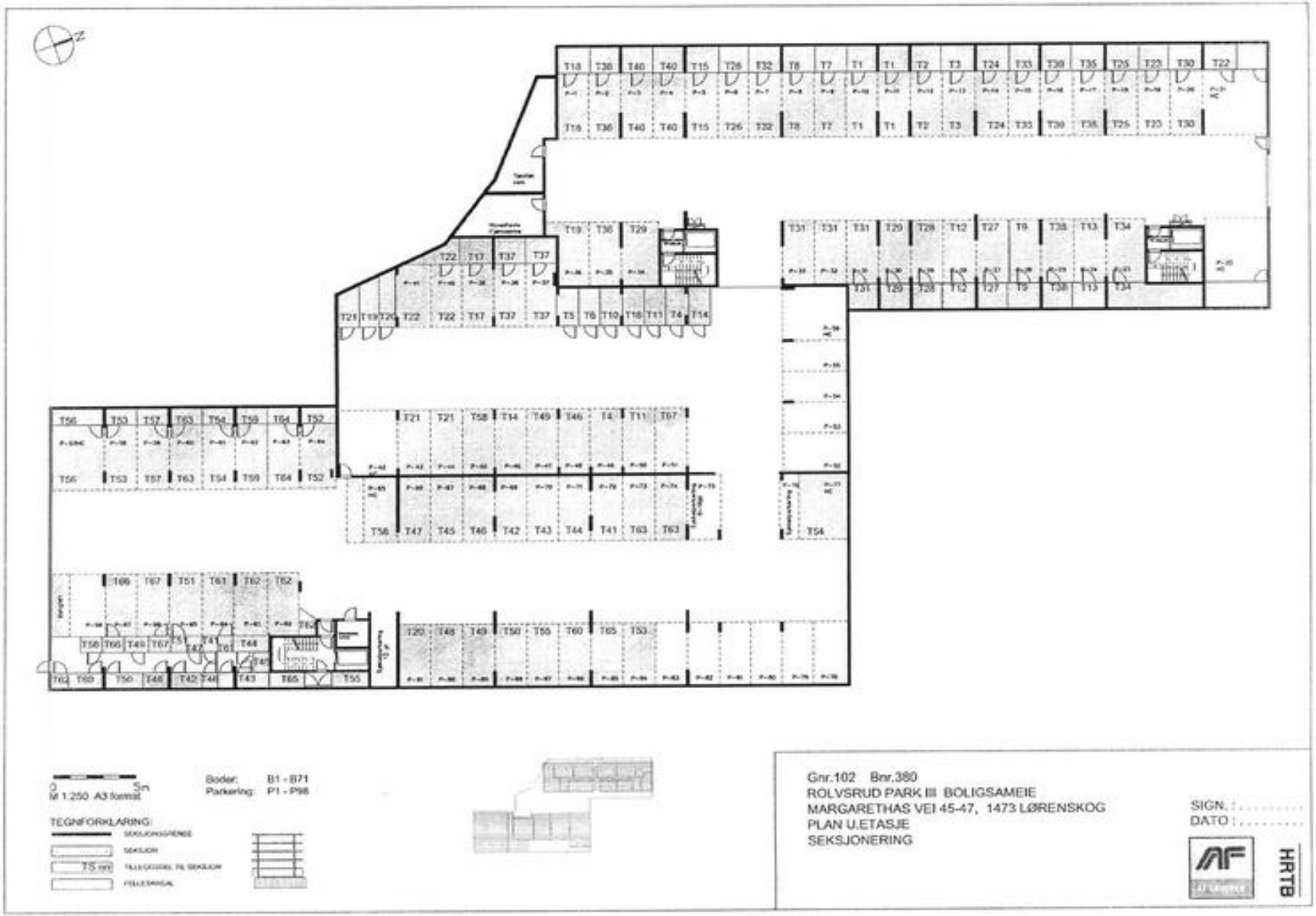
Endringer i Huseierforeningens vedtekter kan bare besluttes av årsmøtet med minst 2/3 flertall av avgitte stemmer.

10. Tvister

Eventuelle tvister mellom Huseierforeningen og de ulike enheter som nevnt i denne avtale eller enkeltstående seksjonseier, skal avgjøres ved de alminnelige domstoler. Eiendommens verneting er eneste verneting.

Lørenskog 28 november 2005

Arkivkode: 11.2200


0 5m
M 1:250 A3 format
Boder: B1 - B71
Parkering: P1 - P98
TEGNFORKLARING:
Gnr.102 Bnr.380
ROLVSRUD PARK III BOLIGSAMEIE
MARGARETHAS VEI 45-47, 1473 LØRENSKOG
PLAN U.ETASJE
SEKSJONERING
SIGN.:
DATO:
HRTB

Bilag 4

Rekvirent iht. følgebrev/-rekvirent ikke oppgitt
938 355 572
org.nr./fødselsnr.

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Opplysninger om rekvirent (innsender) [2]	Plass for tinglysingsstempel
Navn: Rolvsrud Utbygging AS c/o [illegible] Adresse: [illegible] Po Box [illegible] Postnr.: [illegible] Poststed: [illegible] Fødselsnr./Org.nr: 980 348 393 Referansenr:	TINGLYST DOKUMENTNR. 351311 18 MAI 2010 STATENS KARTVERK

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn ROLVSRUD UTBYGGING AS	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 980348393

2. Eiendom (avgivers)					
Kommunenr 0230	Kommunenavn LØRENSKOG	Gnr 102	Bnr 360	Fnr	Snr

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt). [4]					
	Kommunenr 0230	Kommunenavn LØRENSKOG	Gnr 102	Bnr 116	Fnr	Snr
B	Rettighet for person (personlig servitutt/pengeheftelse).					
	Navn				Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	

15.10 2 kjøpekontrakter

Dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [5]

4. Beskrivelse av rettigheten [4]

ROLVSRUD UTBYGGING AS, eier av Gnr 102 Bnr 380 gir Gnr 102 Bnr 116 en rett til å anlegge det underjordiske garasjeanlegget, underjordisk garasjeanlegg. Gnr 102 Bnr 116 kan anlegge det underjordiske garasjeanlegget 1 meter fra eiendomsgrensen mot Gnr 102 Bnr 380, langs bygg R og 1,0 meter fra eiendomsgrensen mot Gnr 102 Bnr 380, langs bygg Q.

Tilsvarende vil en ikke ha innvending mot en fremtidig støttemur langs de samme eiendomsgrensene kan legges i eiendomsgrensen.

TINGLYST
DOKUMENTNR 35131
18 MAI 2010
STATENS KARTVERK
Berit Andø

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☒ Ja ☐ Nei
(OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)

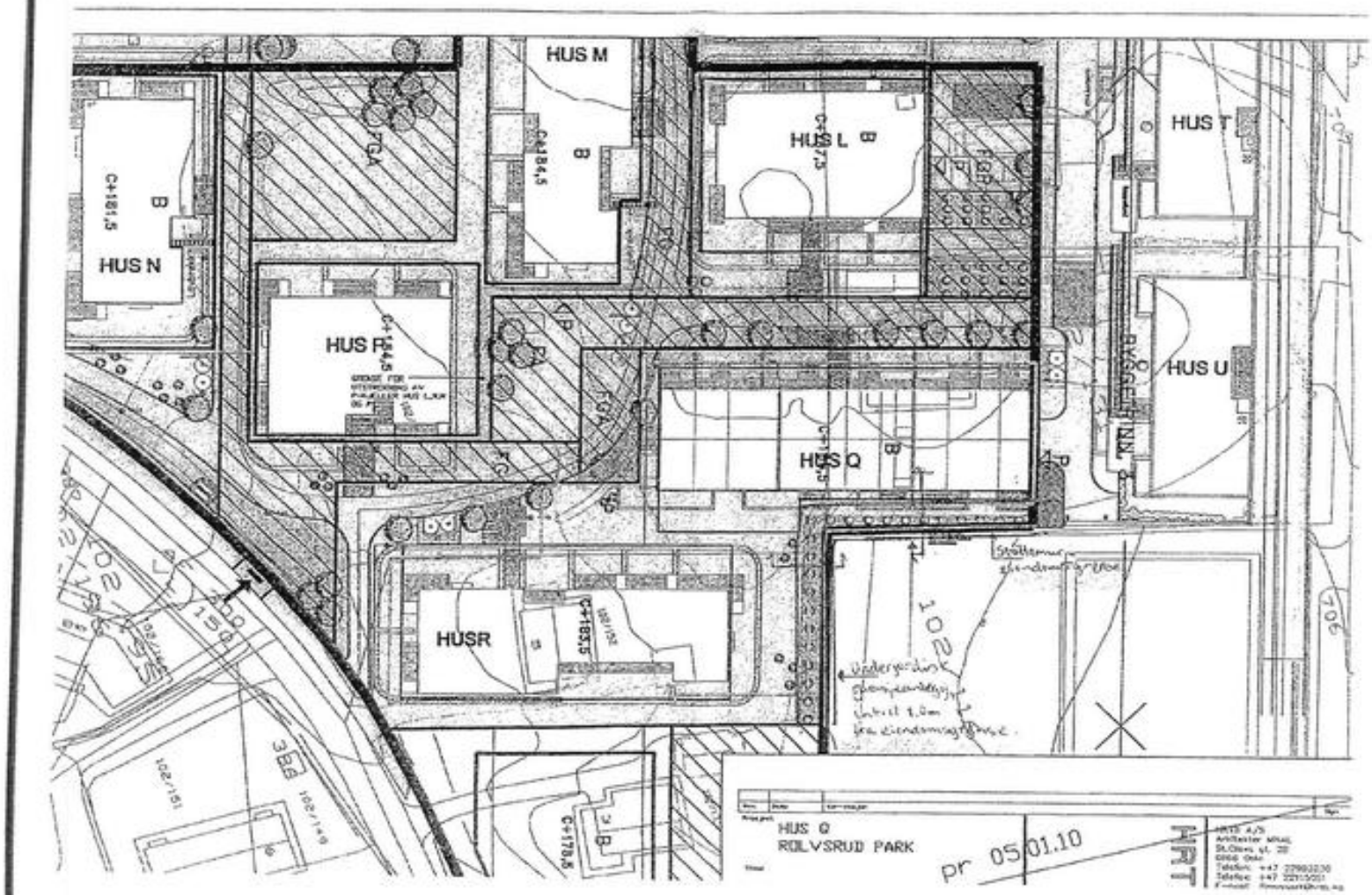
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [6]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [5]
Oslo 15/1-10	

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, bomull, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: Statens kartverk Tinglysingen, 3507 Hønefoss. Det ene eksemplaret arkiveres hos Statens kartverk, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig lokalisert beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 9, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke underskriver.


HUS M
HUS L
HUS T
HUS N
HUS P
HUS U
HUS Q
HUSR
FGA
C+181,5
C+184,5
C+175,5
C+178,5
102/150
102/151
102/149
HUS Q
ROLVSRUD PARK
pr 05.01.10
HRT

Bilag 5

Rekvirent iht. følgebrev/-
oppdragsavtale/ikke oppgitt:
938333592
Org.nr./fødselsnr.

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Opplysninger om rekvirent (innsender) [4]	Plass for tinglysingstempel
Navn:Rolvsrud Utbygging AS /c/o [illegible] Adresse: Pb 6272 - Etterstad Postnr: 0603 Poststed: Oslo Fødselsnr./Org.nr:980 348 383 Referansenr:	TINGLYST DOKUMENTNR. 351213 18 MAI 2010 STATENS KARTVERK

1. Hjemmelshaver (avgiver)					
Navn RA-GLA SENTER DA			Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 971216496		
2. Eiendom (avgiver) [1]					
Kommunenr 0230	Kommunenavn LØRENSKOG	Gnr 102	Bnr 116	Fnr	Snr
3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B					
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt). [1]				
Kommunenr 0230	Kommunenavn LØRENSKOG	Gnr 102	Bnr 380	Fnr	Snr
B	Rettighet for person (personlig servitutt/pengeheftelse).				
Navn Klam			Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)		

15/1-10 Klaus Hardmeier 29/1-10 Økern kirke rådhus.

Dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift *

4. Beskrivelse av rettigheten *

RA-GLA SENTERET DA, eier av Gnr 102 Bnr 116 bekrefter herved at det underjordiske garasjeanlegget til Gnr 102 Bnr 380 kan anlegges 1 meter fra eiendomsgrensen, tilsvarende snitt 1-1 mellom hus Q - R og 102/116 og1,0 meter fra eiendomsgrensen tilsvarende snitt 2-2 hus Q Akse Qa + 2,5M / 102/116.

Støttemurer langs de samme eiendomsgrensene kan legges i eiendomsgrensen, tilsvarende det som er fremkommer av snitt 1-1 og snitt 2-2.

TINGLYST
DOKUMENTNR. 351111
18 MAI 2010
STATENS KARTVERK
Berit Andal

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten innfegnet. ☒ Ja ☐ Nei
(OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)

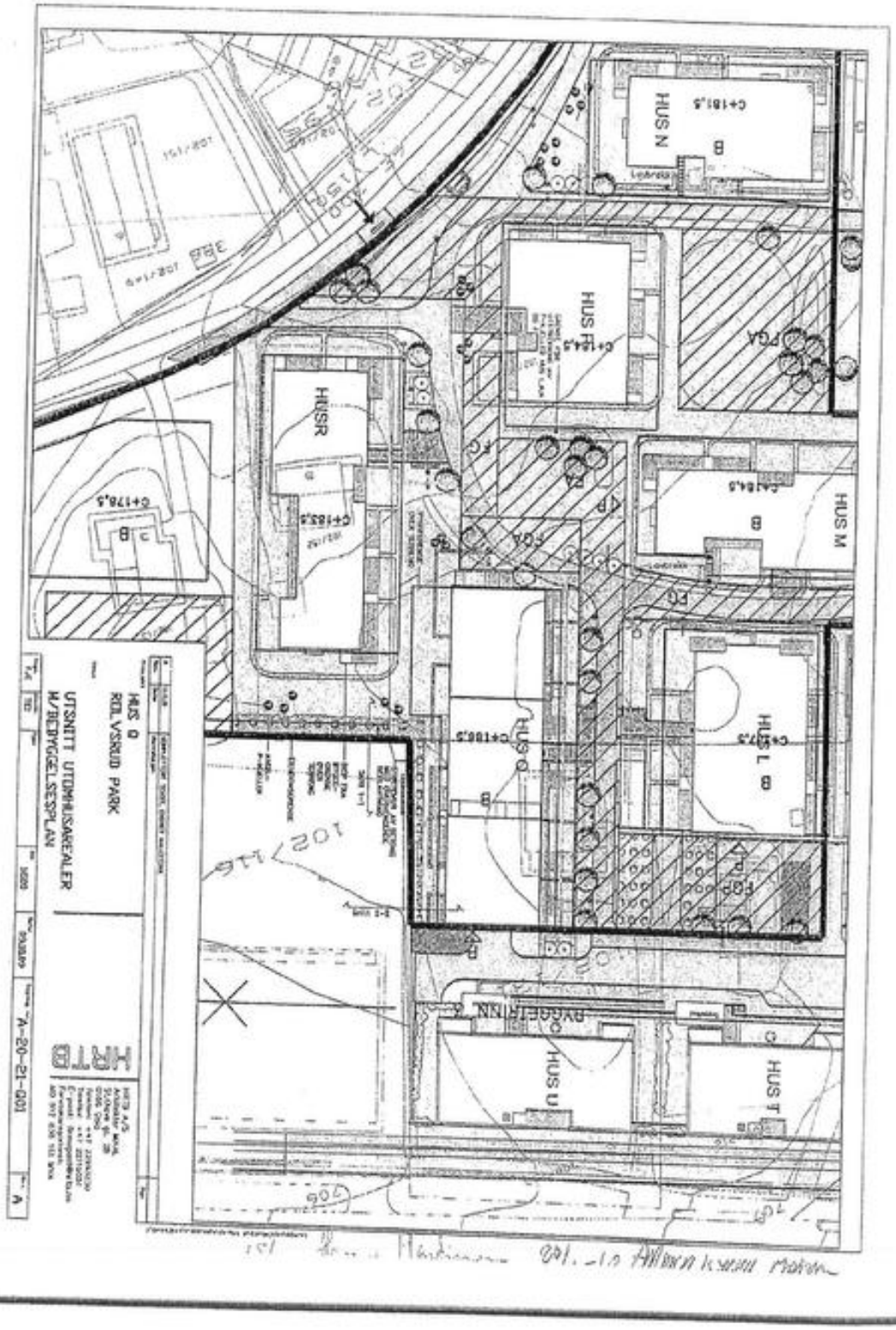
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

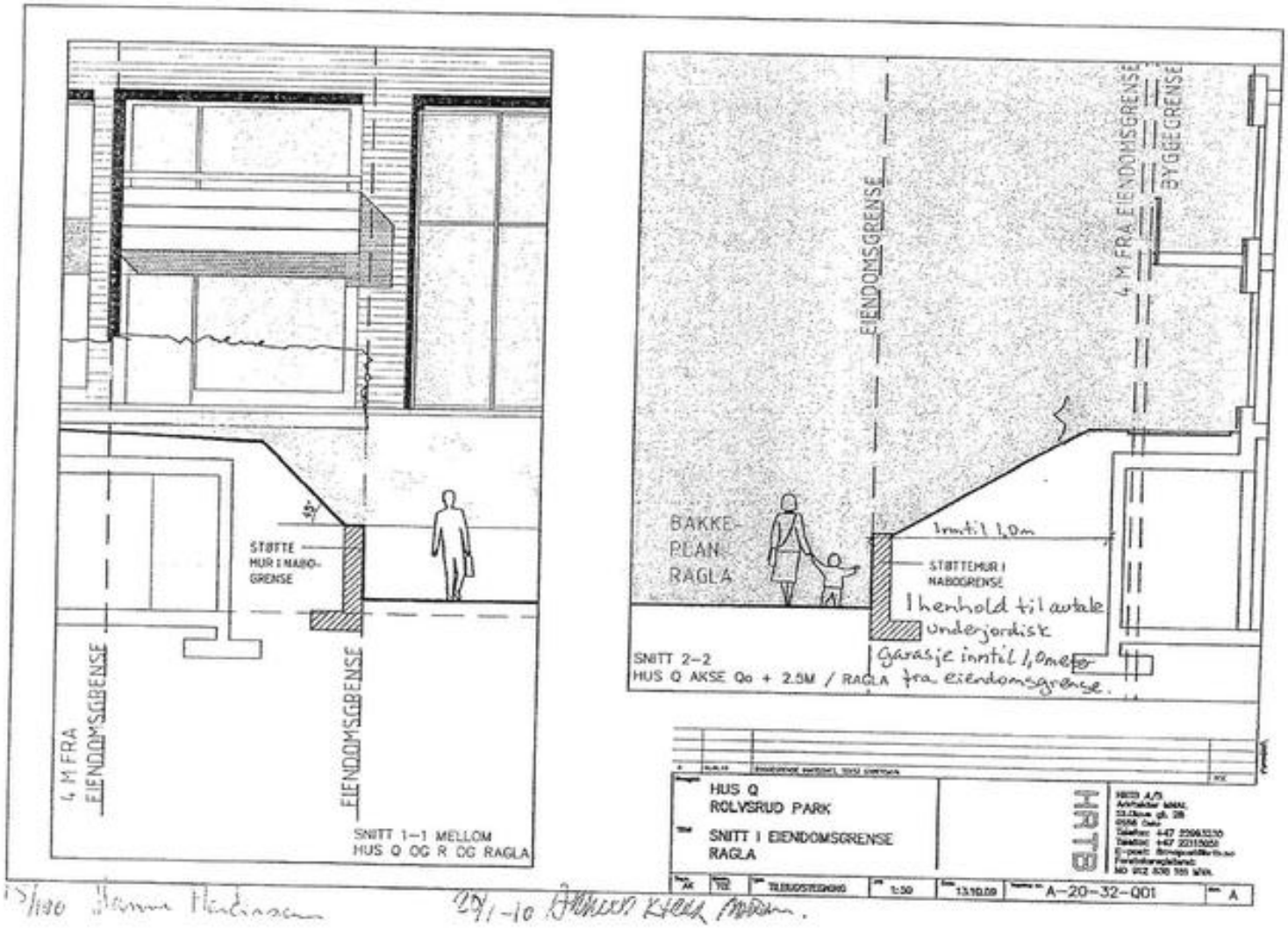
6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift *
15/1-10	Hanna Mardinian Anna Klerck Nielsen.

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Statens kartverk Tinglysingen, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Statens kartverk, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) eller tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og fakturo for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-1 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig juridisk beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner.


HUS N
HUS M
HUS L
HUS U
HUS T
HUS R
HUS O
RØLVSKUD PARK
UTSNITT UTOMHUSAREALER
M/BEBYGGELSESPLAN
A-20-21-001


4 M FRA EIENDOMSGRENSE
STØTTE MUR I NABO-GRENSE
EIENDOMSGRENSE
SNITT 1–1 MELLOM HUS Q OG R OG RAGLA
EIENDOMSGRENSE
4 M FRA EIENDOMSGRENSE
BYGGEGRENSE
BAKKE-PLAN RAGLA
inntil 1,0m
STØTTEMUR I NABOGRENSE
I henhold til avtale
underjordisk
garasje inntil 1,0 meter fra eiendomsgrense.
SNITT 2–2
HUS Q AKSE Qo + 2.5M / RAGLA
HUS Q
ROLVSRUD PARK
SNITT I EIENDOMSGRENSE
RAGLA
HRTB
TEGNESTENGING
1:50
13.10.09
A–20–32–001
A
15/1-10
27/1-10

Bilag 6

TINGLYST
DOKUMENTNR. 367451
13 MAI 2011
STATENS KARTVERK

ERKLÆRING

ORG. NR. 998 264 983

Grunneier av gnr. 102 bnr. 380 gir herved Bio Varme Akershus AS rett til å anlegge og ha liggende ledningsanlegg for fjernvarme med nødvendige kummer på nevnte eiendom.

Bio Varme Akershus AS skal ha fri og uhindret adkomst til traseen både for personer og materiell for senere ettersyn, vedlikehold og reparasjon av sine ledninger.
Bio Varme Akershus AS skal sørge for at eiendommen, når nødvendige arbeider er utført, settes i tilsvarende stand som før arbeidene ble foretatt.

Grunneieren må ikke foreta anlegg over ledningene eller benytte sin eiendom på en sådan måte at ledningsnettet utsettes for føre eller skade. Oppfylling og planering av terrenget over ledningen må skriftlig godkjennes av Bio Varme Akershus AS. (terrasser, brostein, murer mv.)

Denne erklæring kan tinglyses som heftelse på eiendommen og kan ikke avlyses uten Bio Varme Akershus AS samtykke.

Lørenskog, den 8/4-2011

Grunneier/hjemmelshaver ROLVSRUD UTBYGGING AS

Organisasjonsnummer: 980 348 393

PER OLAV BJERKE

RUNE KJELDSTAD

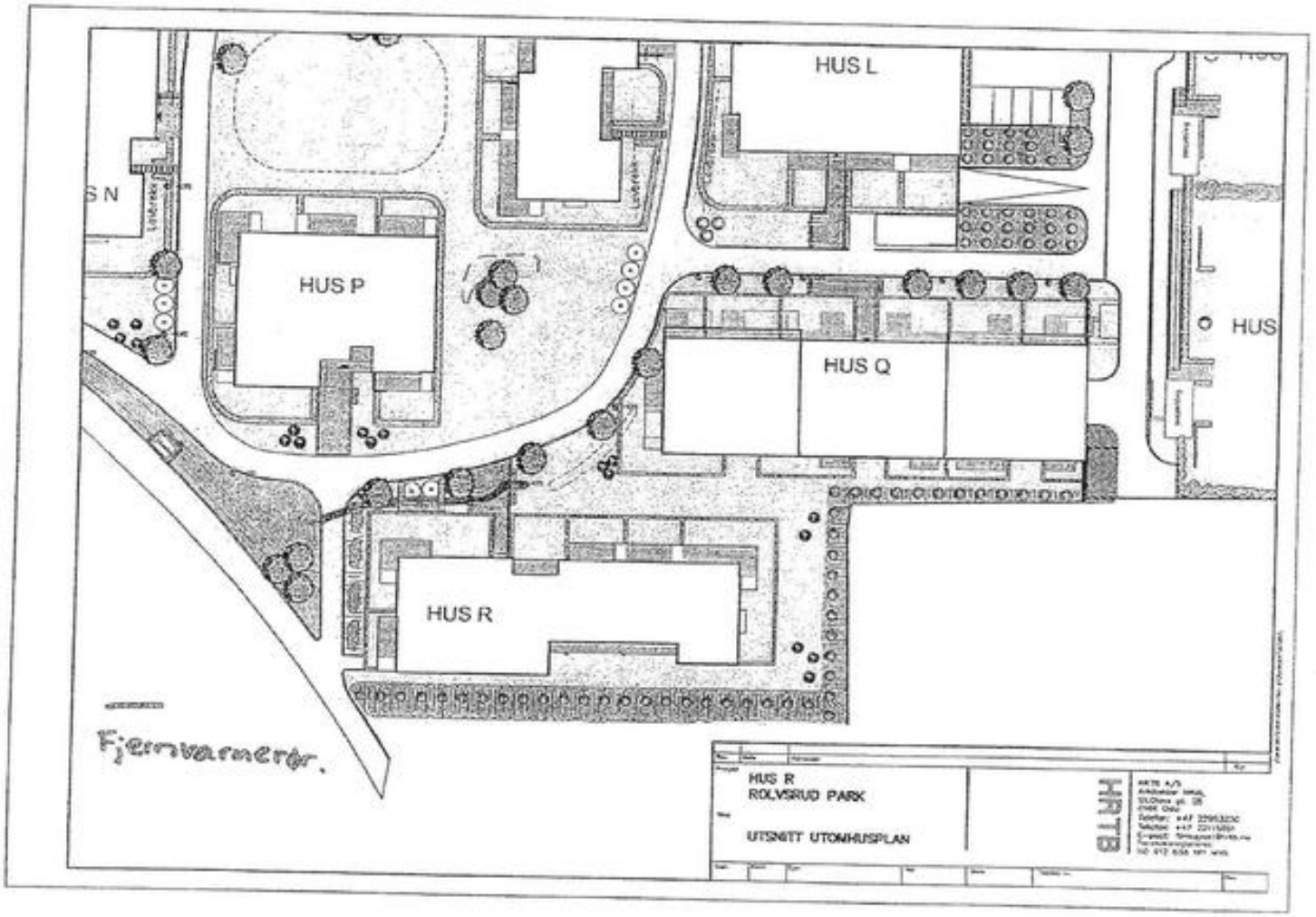
OSLO 12/5-11

VI samtykker til tinglysning
ROLVSRUD UTBYGGING 2 KS
ORG.NR. 995 622 794

RUNE KJELDSTAD

PER OLAV BJERKHAUGEN

TINGLYST
DOKUMENTNR. 367451
13 MAI 2011
STATENS KARTVERK
Marit Rikstad Pedersen


HUS L
HUS P
HUS Q
HUS
HUS R
Fjernvarmerør.
HUS R
ROLVSRUD PARK
UTSNITT UTOMHUSPLAN
HRTB

Bilag 7

TINGLYST
DOKUMENTNR. 367224
13 MAI 2011
STATENS KARTVERK

ERKLÆRING

Org. nr. 842 566 142

Grunneier av gnr. 102 bnr. 380 gir herved Lørenskog kommune rett til å anlegge og ha liggende offentlig ledningsanlegg for vann og avløp med nødvendige kummer på nevnte eiendom.

Lørenskog kommune skal ha fri og uhindret adkomst til traseen både for personer og materiell for senere ettersyn, vedlikehold og reparasjon av sine ledninger.
Lørenskog kommune skal sørge for at eiendommen, når nødvendige arbeider er utført, settes i tilsvarende stand som før arbeidene ble foretatt.

Grunneieren må ikke anlegge byggverk eller konstruksjoner nærmere ledningene enn 4 meter. Grunneieren må ikke foreta anlegg over ledningene eller benytte sin eiendom på en sådan måte at ledningsnettet utsettes for fare eller skade. Oppfylling og planering av terrenget over ledningen må skriftlig godkjennes av Lørenskog kommune. (terrasser, brostein, murer mv.)

Denne erklæring kan tinglyses som heftelse på eiendommen og kan ikke avlyses uten Lørenskog kommunes samtykke.

Lørenskog, den 8/4-2011

Grunneier/hjemmelshaver: Rolvsrud utbygging as

Per Olav Bernhardsen

Organisasjonsnummer: 980 348 393

Rune Kjelstad

Rune Kjelstad

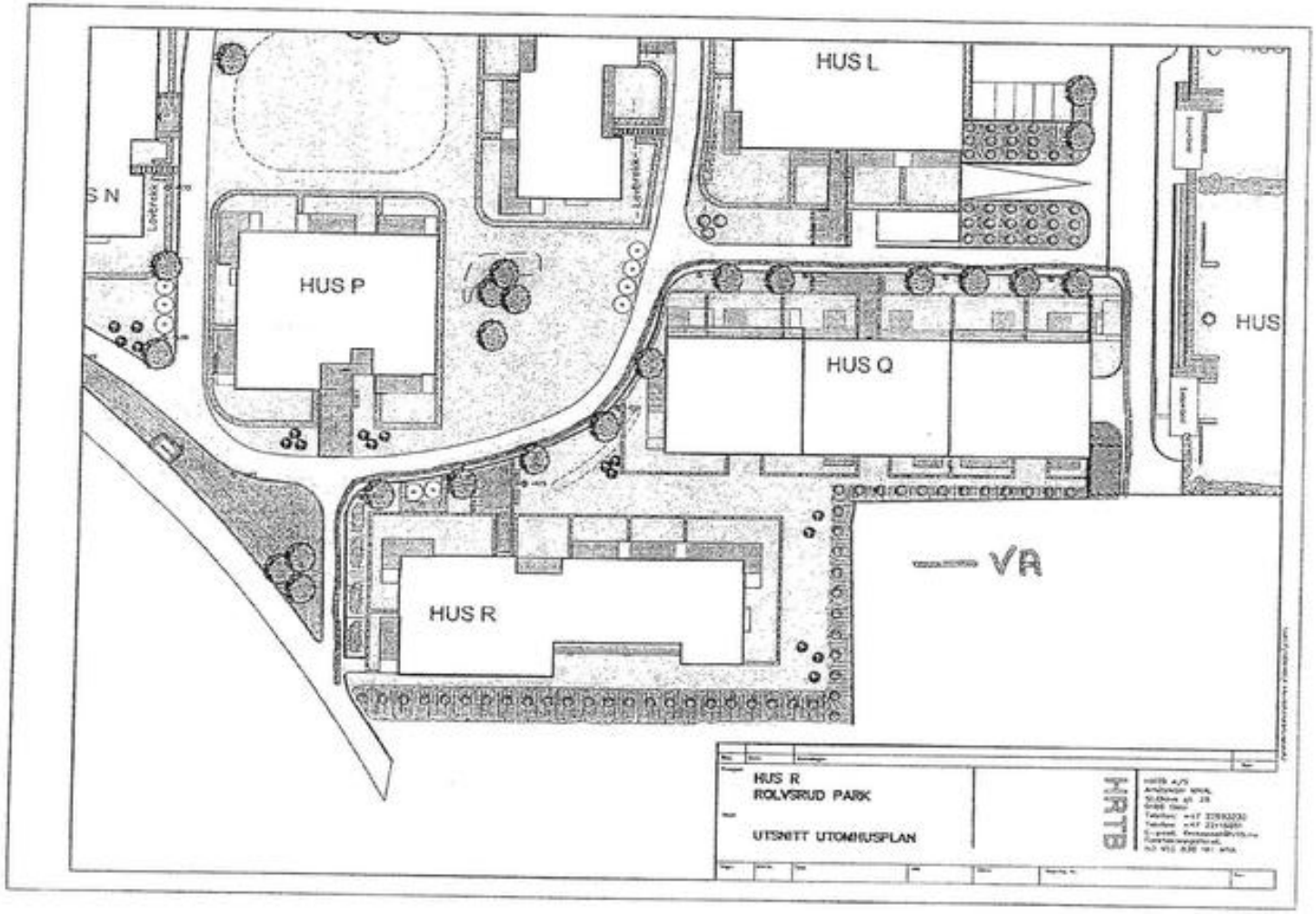
Oslo 12/5-11

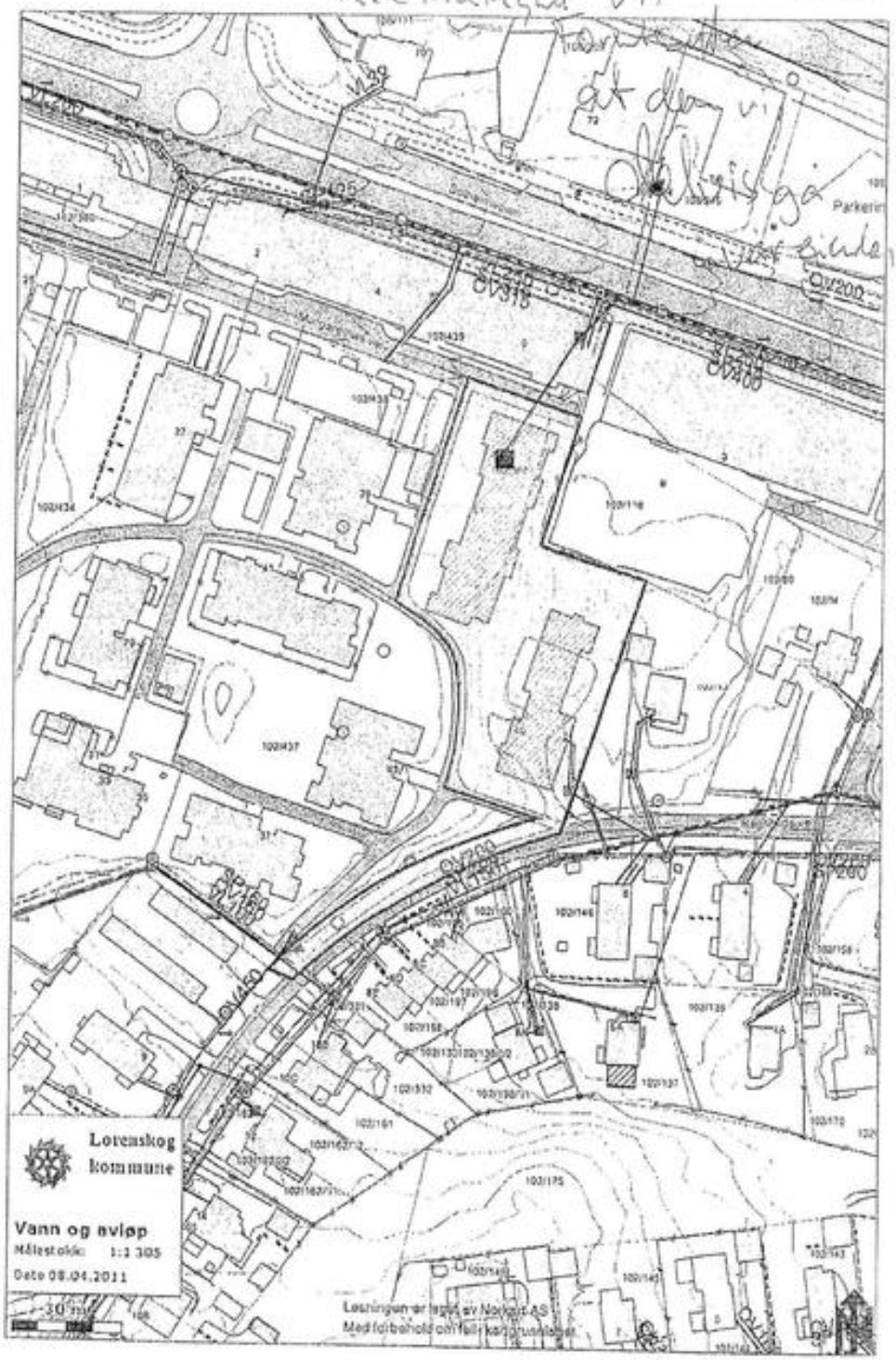
V. samtykker til tinglysning
Rolvsrud utbygging 2 as
Org. nr. 995 622 774

Rune Kjelstad
Rune Kjelstad

Per Olav Bernhardsen
Per Olav Bernhardsen

TINGLYST
DOKUMENTNR. 367224
13 MAI 2011
STATENS KARTVERK
MRP
Marit Ruste Pedersen


HUS L
HUS P
HUS Q
HUS
HUS R
VA
HUS R
ROLVSRUD PARK
UTSNITT UTOMHUSPLAN
HRTB


Lørenskog kommune
Vann og avløp
Målestokk: 1:1 305
Dato 08.04.2011
30
Løsningen er laget av Norkart AS
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget
Parkeri
Ov200
Ov315
Ov400
Ov450

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 7128
ROLVSRUD PARK IV BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i ROLVSRUD PARK IV BOLIGSAMEIE

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:
14. april 2026 kl. 18:00, Lotus Cuisine .

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i ROLVSRUD PARK IV BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Said Bitta er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 176 500.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 176 500.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Alle styremedlemmene som skal på valg, stiller til gjenvalg.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Terje Midthaug

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Mai Kari Selstad
- Rune Østerhaug

Styrets årsrapport

Styret har hatt 9 styremøter i perioden, 1 budsjettmøte, 1 regnskapsmøte.

Styret har arbeidet med Telia og fått lagt inn fiber i alle leilighetene.

Styret har arbeidet med 2 firmaer på skifte av rekkverk på terrassene til glass slik som de andre sameiene. Dette drar ut på tid da det er problemer med RP 3 og L blokka for ferdigattest og kommunen. Styret regner med og komme tilbake til høsten med konkrete forslag og pris.

Styret har inngått ny avtale på grøntanlegget, da Braaten økte prisen mye.

ROLVSRUD PARK IV BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 997622278, KLIENTNR. 7128

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 998 284	2 755 279	2 998 000	3 192 297
Andre inntekter	3	79 929	73 103	30 000	30 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 078 213**	**2 828 382**	**3 028 000**	**3 222 297**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-22 614	-22 614	-22 500	-22 600
Styrehonorar	5	-160 380	-160 380	-160 380	-176 500
Revisjonshonorar	6	-11 925	-11 875	-9 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-135 175	-129 000	-134 000	-139 000
Konsulenthonorar		-13 934	-11 974	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-600 765	-655 994	-651 000	-595 000
Forsikringer		-210 862	-208 800	-250 000	-236 000
Kommunale avgifter	8	-779 727	-777 709	-870 000	-862 000
Energi/fyring	9	-90 206	-100 192	-150 000	-132 964
TV-anlegg/bredbånd		-365 966	-355 585	-370 000	-405 000
Andre driftskostnader	10	-377 464	-495 557	-387 000	-478 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 769 017**	**-2 929 680**	**-3 018 880**	**-3 074 064**
DRIFTSRESULTAT		**309 196**	**-101 298**	**9 120**	**148 233**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	39 544	45 911	0	24 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**39 544**	**45 911**	**0**	**24 000**
ÅRSRESULTAT		**348 739**	**-55 387**	**9 120**	**172 233**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital:		0	-55 387		
Til opptjent egenkapital:		348 739	0		

ROLVSRUD PARK IV BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 997622278, KLIENTNR. 7128

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		28 491	126
Forskuddsbetalte kostnader		445 193	20 977
Driftskonto OBOS-banken		971 445	921 719
Sparekonto OBOS-banken		873 584	50 486
Sparekonto OBOS-banken II		0	666 258
SUM OMLØPSMIDLER		**2 318 712**	**1 659 565**
SUM EIENDELER		**2 318 712**	**1 659 565**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 560 280	1 211 540
SUM EGENKAPITAL		**1 560 280**	**1 211 540**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		20 773	23 793
Leverandørgjeld		574 409	248 290
Energiavregning	12	163 251	175 942
SUM KORTSIKTIG GJELD		**758 432**	**448 025**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 318 712**	**1 659 565**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Lørenskog, 25.03.2026
Styret i Rolvsrud Park Iv Boligsameie

Terje Midthaug Trine Holmslien Mads Sandvold

Maj Kari Halstenrud Selstad Rune Østerhaug

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
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.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 434 044
Garasje	194 400
TV/Internett	369 840
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 998 284**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Viderefakt. nabosameie	56 874
Avregning gass	23 055
SUM ANDRE INNTEKTER	**79 929**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-22 614
SUM PERSONALKOSTNADER	**-22 614**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-160 380
SUM STYREHONORAR	**-160 380**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-2 806

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-11 925
SUM REVISJONSHONORAR	**-11 925**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-54 936
Drift/vedlikehold VVS	-58 208
Drift/vedlikehold elektro	-185 886
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-122 959
Drift/vedlikehold heisanlegg	-71 726
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-30 558
Drift/vedlikehold brannsikring	-53 608
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-22 884
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-600 765**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-416 108
Feie- og tilsynsgebyr	-3 298
Renovasjonsgebyr	-360 320
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-779 727**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-90 206
SUM ENERGI / FYRING	**-90 206**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-3 750
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 069
Vaktmestertjenester	-250 151
Vakthold	-60 490
Andre driftskostnader	-34 586
Trykksaker	-1 262
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 806
Andre kontorkostnader	-13 195
Telefon, annet	-903
Porto	-225
Bank- og kortgebyr	-3 453
Øreavrunding	0
Velferdskostnader	-575
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-377 464**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 597
Renter av sparekonto i OBOS-banken	36 840
Andre renteinntekter	107
SUM FINANSINNTEKTER	**39 544**

NOTE 12
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-584 652
SUM INNTEKTER	**-584 652**

KOSTNADER

Administrasjon	-25 125
Fjernvarme	446 526
SUM KOSTNADER	**421 401**

SUM ENERGIAVREGNING	**-163 251**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

Til årsmøtet i Rolvsrud Park IV Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Rolvsrud Park IV Boligsameie som 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.

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.

Oslo, 7. april 2026
Tell Norge AS



Thomas Olsen
statsautorisert revisor

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 14.04.26
Selskapsnummer: 7128 **Selskapsnavn:** ROLVSRUD PARK IV BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

HUSORDENSREGLER FOR BOLIGSAMEIET ROLVSRUD PARK IV

Vedtatt på ordinært sameiermøte 02.05.2013
Sist endret på ordinært sameiermøte 28.04.2015
Siste revisjon 15.09.2021

Boligsameiet Rolvsrud Park IV består av 67 eierseksjoner i 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 seg selv. Et godt naboskap kjennetegnes av at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til et godt bomiljø.

§1 – GENERELT

Formålet med husordensregler er å legge forholdene til rette for et godt bomiljø med gode forhold innen sameiet og mellom naboer der ingen tar seg til rette på andres bekostning. I tillegg skal husordensreglene bidra til å verne om eiendommene, anlegg og fellesutstyr samt bevare et enhetlig preg i eiendommene.
Sameiere/beboere plikter til en hver tid å rette seg etter de husordensregler som gjelder.

§2 – OVERDRAGELSE/UTLEIE AV LEILIGHET

I følge sameiets vedtekter § 11 skal enhver ny eier eller leietaker meldes skriftlig til styret for registrering. Det skjer praktisk ved at selger/utleier melder dette til forretningsfører (Obos). Utleier har plikt til å bestille postkasseskilt. Utleier er også ansvarlig for at leietaker informeres om og følger opp gjeldende vedtekter og husordensregler ved at disse følger leiekontrakten. Eventuelle språkproblemer er eiers ansvar.

§3 - SØPPEL

Søppelbeholderne ved garasjeutkjøring og foran bygg R er kun til bruk for husholdningsavfall og papir/papp. Husholdningsavfall skal pakkes i egnede poser før det kastes i beholderne. Papir og papp skal legges i papirbeholder i sammenbrettet stand. Alt annet avfall skal leveres i henhold til offentlige renovasjonsbestemmelser. Det må ikke settes avfall utenfor søppelbeholderne eller andre steder på fellesarealene.

§4 – ANTENNER, BLOMSTERKASSER OG MARKISER

Private antenner eller paraboler er ikke tillatt på området.
Blomsterkasser skal henges på innsiden av terrassen. Blomsterkasser må ikke være til sjenanse for naboer med hensyn til vann- og jordsøl.
Markiser og sceens kan kjøpes hos en leverandør beboeren selv velger. Fargene og utseende på markiser og sceens skal være lik det som allerede er montert i sameie.

§5 – DYREHOLD

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for øvrige beboere.
Ved dyrehold gjelder følgende:

- Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold. Hunder skal alltid føres i bånd innenfor sameiets område og totalt i hele Rolvsrud Park.

- Dyr skal være merket med eiers telefonnummer
- Eier skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommene.
- Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, for eksempel ved oppskraping av dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.

Kommer det skriftlige, berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfelle avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

§6 – BRUK AV UTEOMRÅDENE

Boliger som ligger på bakkeplan har eiendomsrett/bruksrett til et begrenset område som skal være angitt på sameiets situasjonsplan/-kart. Den eksklusive bruksretten gjelder innenfor hekker som ble satt opp før innflytning. Det er ikke tillatt å sette opp gjerder.
Hekk skal ha en høyde inntil 120 cm.
Gress og hekk på bakkeplan som eies av en sameier må holdes velstelte og i samme stand som gress og hekker på fellesområder.
Lufting og tørking av tøy kan skje på terrasser, men aldri på fellesarealene.
Ved grilling skal det tas særskilt hensyn til naboene. Det er bare anledning til å bruke elektrisk grill eller gassgrill.

§7 – PARKERING OG KJØRING

Bruk av egen garasjeplass skal ikke være til sjenanse for andre eiere/beboere. Oppsamling av skrot på egen parkeringsplass er ikke tillatt. Garasjen kan ikke brukes til vaskeplass. Lagring av brennbart materiale, gassbeholdere og liknende er ikke tillatt. Det er heller ikke tillatt å hensette gjenstander, biler, tilhengere og liknende utenfor eget parkeringsareal. Slike gjenstander vil bli fjernet uten varsel for eiers regning.
Boligområdet skal være bilfritt. Kjøring på gangveiene skal begrenses til utrykningskjøring, renholdsverkets biler, flyttebiler samt biler som er i arbeid vedrørende drift av sameiet.
Parkering kan kun skje på anviste plasser i felles garasjeanlegg. Gjesteparkering skal skje på anviste plasser i garasjeanlegget. Se ellers regler for gjesteparkering slått opp i garasjeanlegget. Det er ikke tillatt å benytte gjesteparkeringsplasser til egne biler.

§8 – BRUK AV LEILIGHETEN

1. Den enkelte sameier/beboer plikter å sørge for ro i seksjonen mellom kl 23.00 og kl 08.00. Ved festelige anledninger som forventes å innebære støy som kan sjenere naboer, skal disse varsles i forkant. Det skal vises særlig hensyn med tanke på høy musikk, rop og skrik spesielt når dører og vinduer er åpne.
2. Støyende arbeider som bl.a. banking og boring skal bare foregå på hverdager mellom kl 08.00 og kl 21.00 og på lørdager og dager før helligdager mellom kl

10.00 og kl 16.00. Støyende arbeid på søndager og helligdager bør begrenses.

3. Sameiere/beboere er ansvarlig for at ingen av dem man gir adgang til seksjonen lager ubehag/ulempe for øvrige sameiere/beboere eller gjør skade på felles eiendom.
4. Luftavtrekkene i leiligheten må holdes rene og åpne for å sikre leilighetens luftkvalitet/-kvantitet
5. Bruk av fyrverkeri på sameiets område er kun tillatt dersom brannvesenets skriftlige tillatelse er gitt og styret er varslet.
6. Da fasadene med terrasser og uteplasser er sameiets ansikt utad, er det svært viktig at disse framstår ryddige og innbydende. Dette gjelder også vindustildekning. Bruk av terrasse/uteplass som lagerrom eller til å lagre søppel er ikke tillatt. Risting av tepper, matter og/eller tøy og lufting over rekkverk på terrassene er ikke tillatt.
7. Det er ikke tillatt å gjøre endringer eller tillegg på fasade eller bygningsmasse, faste eller midlertidige, uten at dette er godkjent av styret.

§9 – ARBEID SOM INNEBÆRER FARE FOR VANNLEKKASJE ELLER EL-PROBLEMER

Arbeid på bad, vaskerom og kjøkken som inkluderer røropplegg og alt arbeid i leiligheten vedrørende det elektriske anlegget, må kun utføres av autoriserte firmaer på grunn av fare for lekkasje og/eller el-problemer. Vannkraner som lekker eller forårsaker støy skal snarest mulig utbedres. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask/WC slik at avløpsrør tilstoppes.

§10 – FELLESOMRÅDENE

1. All skade som påføres fellesområdene må erstattes av den eller de som forvolder skaden. Forvoldes skaden av utenforstående skal den erstattes av den som eventuelt har gitt vedkommende adgang til området.
2. Det skal vises varsomhet ved flytting. Skade forvoldt på eiendommen under flytting må erstattes av eier.
3. Ingen private gjenstander (sko, utetøy, paraplyer, sykler, søppel, byggematerialer og lignende) skal oppbevares i oppganger eller være til hinder/sjenanse for andre sameiere/beboere, og vil bli fjernet for eiers regning og risiko. Brudd på denne regelen medfører også at man frasier seg retten til renhold av gjeldende område, selv om området inngår i fellesutgiftene. Sykler skal plasseres i sykkelstativene eller på anvist område.
4. Sameier/beboere skal aldri legge reklame eller papir oppe på postkassene eller i inngangspartier, men sørge for at papir legges i utvendig papirbeholder.
5. Røyking er strengt forbudt i garasjeanlegg og i alle fellesarealer.
6. Oppganger og garasjeanlegg skal ikke benyttes som oppholds- eller lekeplass
7. Foreldre/foresatte har ansvar for egne barns lek og generelle oppførsel og må påse at grøntarealene blir tatt vare på.
8. Vinduer i oppganger må holdes låst om natten. Inngangsdører til oppgangene skal alltid være låst.

9. Støyende uteaktiviteter henvises til friområder i nærområdet.
10. Sameiere/beboere må aldri gi ukjente personer adgang til fellesområdene. Det er viktig å være oppmerksom når man går inn/ut av fellesdører/porter slik at uvedkommende ikke får adgang. Ukjente skal alltid henvises til ringetavle.

§11 – BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE
Eventuell klage på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør alltid rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan løses gjennom samtaler partene i mellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret. Styret skal ha myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning.

§12 – ERSTATNINGSANSVAR
Sameiere blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Sameiere er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hele husstanden, fremleietaker eller andre personer som er gitt adgangs til leiligheten og/eller fellesarealer. Skader som påføres sameiets eiendeler skal raskest mulig utbedres av den/de som har forårsaket skaden(e).

§13 – FASTSETTELSE /ENDRING AV HUSORDENSREGLENE
Endringer av husordensreglene kan heretter kun skje på ordinære generalforsamlinger i sameiet etter at skriftlig forslag er fremsendt til styret i sameiet senest 1 uke før slikt sameiermøte holdes

Protokoll til årsmøte 2026 for ROLVSRUD PARK IV BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 997622278
Møtet ble avholdt 14. april kl. 18:00, Lotus Cuisine .

Antall stemmeberettigede som deltok: 41
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 8

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:
Said Bitta er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Jon Ivar Fjeldberg og Christer Baltscheffskij er valgt.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 176 500.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 176 500.
> ✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Alle styremedlemmene som skal på valg, stiller til gjenvalg.

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Mads Sandvold

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Mads Sandvold

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Mai Kari Selstad
Rune Østerhaug

Valgt ved akklamasjon

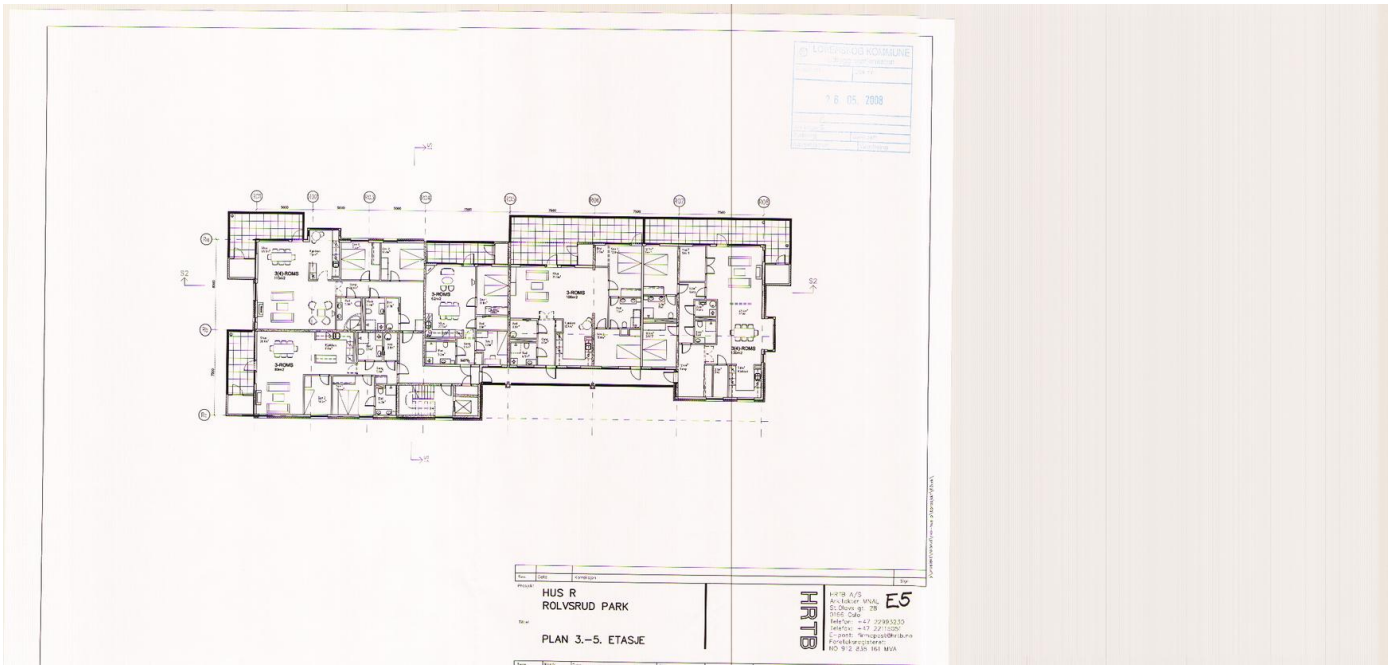
Følgende stilte til valg:
Mai Kari Selstad
Rune Østerhaug

Styremedlem 1 (1 år)
Følgende ble valgt:
Jon Ivar Fjerldberg

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Christer Baltscheffskij
Jon Ivar Fjerldberg

Rolvsrud Utbygging KS 2 HUS R
KONTRAKTSVEDLEGG
Plan 5 1:50 R501 Kongeørn 30.05.11
Mindre variasjoner på plassering av tekniske punkter kan forekomme i forhold til tegning
27.6.11
R501 KONGEØRN
4-ROMS
133m2
Kjøkken
Gang
12.5m2
Stue
49.6m2
Bad
3.8m2
Vask
Bad
5.0m2
Gang
8.3m2
Kontor-Sov
7.0m2
Sov 1
12.7m2
Sov 2
11.9m2


HUS R
ROLVSRUD PARK
PLAN 3.-5. ETASJE
HRTB
E.5

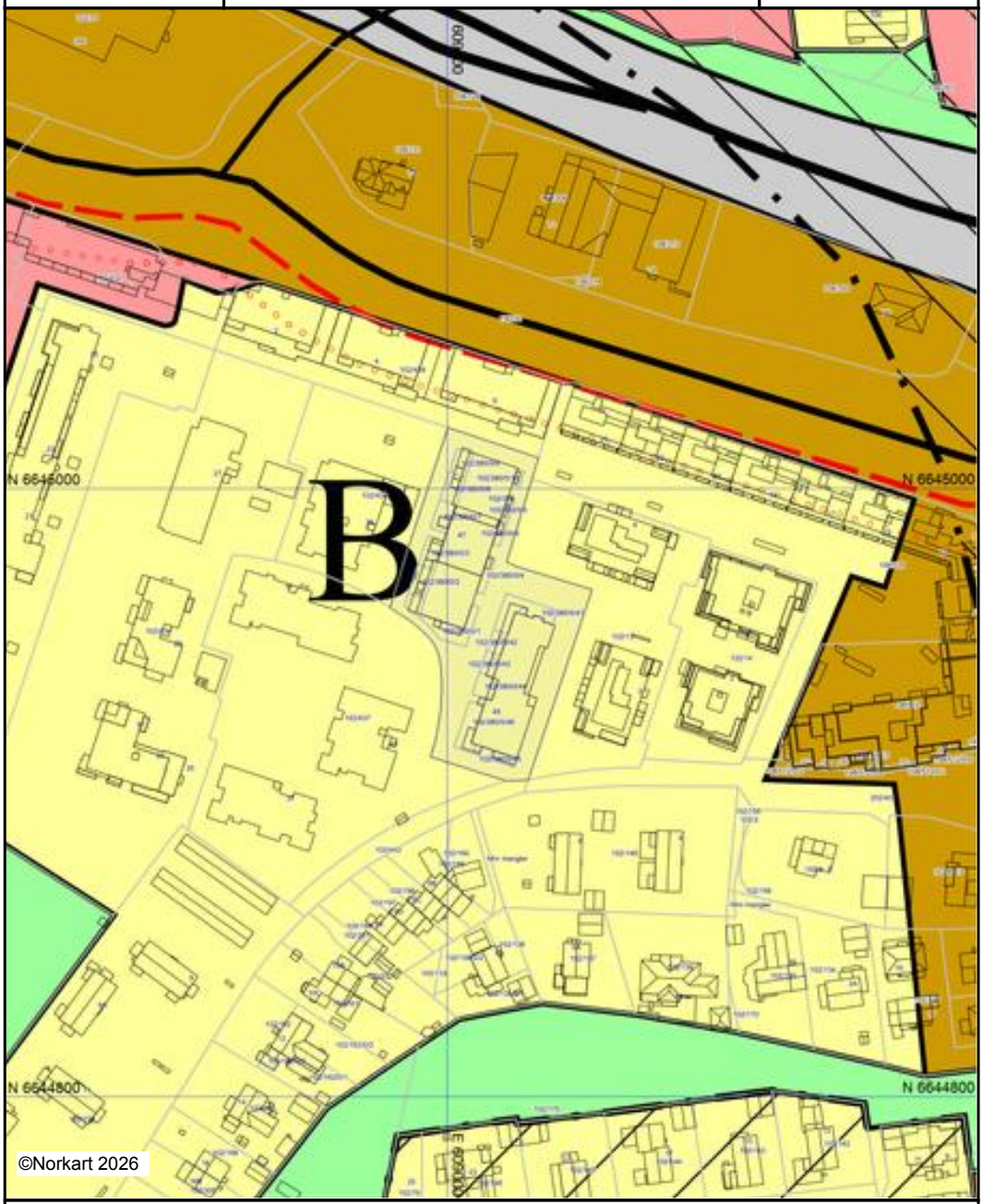
Lørenskog kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 102/380/0/63
Adresse: Margarethas vei 45
Utskriftsdato: 11.09.2026
Målestokk: 1:2000

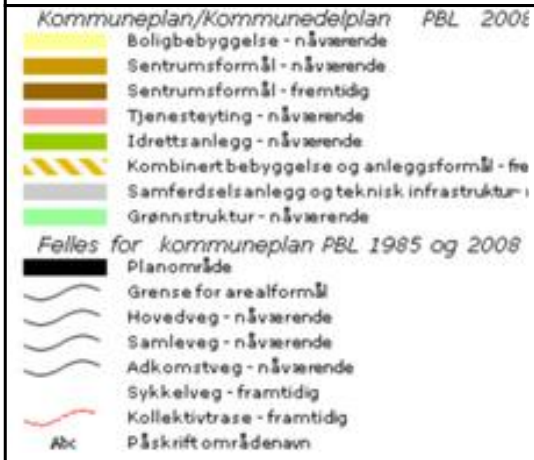
N

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: 102/380/0/63
Adresse: Margarethas vei 45
Utskriftsdato: 11.09.2026
Målestokk: 1:1000

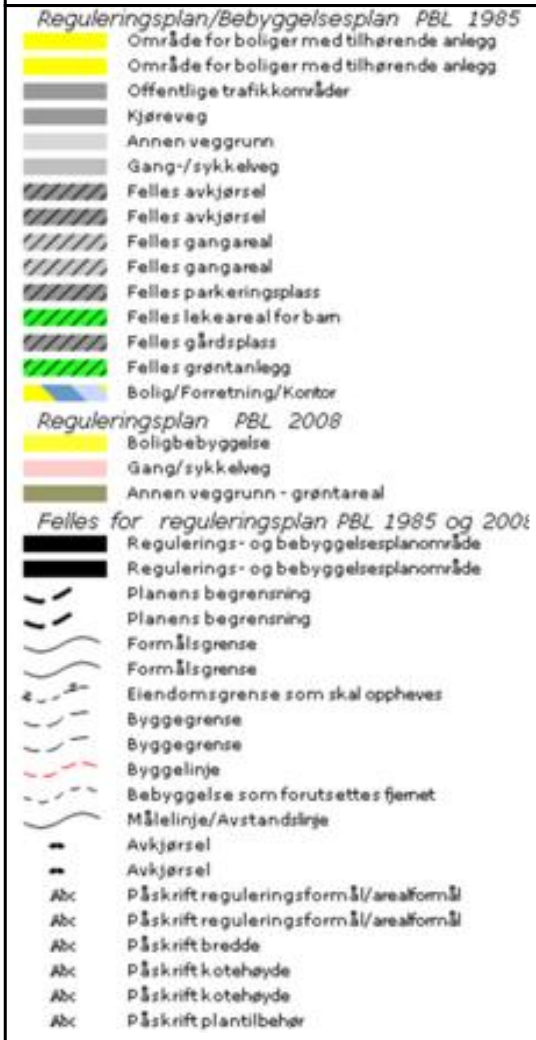
N

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



Lørenskog kommune

AF Guppen Norge AS v/Rolvsrud Utbygging AS
ved Rolf Lahaug Nilsen
Postboks 6272 Etterstad
0603 OSLO

Saksbehandler: Petter Christensen **Direkte telefon:**

Deres ref.:

Vår ref.: 08/1356 - 53/13/28516 **Klassering:** 102/380 HUS R **Dato:** 05.07.2013

Margarethas vei 45 gnr 102 bnr 380 Hus R - Ny boligblokk med parkeringskjeller - Ferdigattest - Melding om vedtak

Det er fattet følgende vedtak:

Vedtak:

Anmodning om ferdigattest datert 01.06.2012 med vedlegg er mottatt her 19.06.2012 og gitt dokumentnummer 08/1356-44.
Anmodningen er komplettert i oversendelse mottatt 06.05.2013 og gitt dokumentnummer 08/1356-50.

Anmodningen omfatter ferdigattest for hele tiltaket med rammetillatelse meddelt 20.10.2008 i dokument nummer 08/1356-12 og med godkjent søknad om endring av tillatelse meddelt 05.04.2011 i dokument nummer 08/1356-24.
Tiltaket inkluderer tilliggende utomhusanlegg og underliggende parkerings- og bodkjeller.

Ferdigattest meddeles.

Vedtaket kan påklages til teknisk utvalg og derfra til fylkesmannen i samsvar med reglene i plan- og bygningslov 1985 § 15 og forvaltningsloven kap. VI. Eventuell klage sendes til teknisk sektor – seksjon byggesak.

TEKNISK
Hasselveien 6, Postboks 304, 1471 Lørenskog. Telefon 67 93 40 00, Faks: 67 98 98 03, Org.nr.: 842 566 142 (mva)
postmottak@lorenskog.kommune.no, www.lorenskog.kommune.no

Byggesaksgebyr blir fastsatt i henhold til gebyrregulativ vedtatt i Lørenskog Kommunestyre.

Med hilsen

Petter Christensen
avdelingsingeniør

Petter Christensen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Vedlegg: Saksfremlegg DRM 398/13

Kopi til:

Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS (NRBR) Seksjon kommunalteknikk	Sykehusveien 10 her	1474	NORDBYHAGEN

Melding til tinglysing

Rett kopi bekreftes
Kristin Petterson

Løpenummer for forretning: 601129434
Vedlegg: Ja

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

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
876634392	LØRENSKOG KOMMUNE	Hasselveien 6, 1470 LØRENSKOG

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
980348393	ROLVSRUD UTBYGGING AS		Postboks 6272 Etterstad, 0603 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0230	102	380

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0230	102	380	0	1	91 / 5798	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	102	380	0	2	72 / 5798	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	102	380	0	3	72 / 5798	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	102	380	0	4	67 / 5798	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	102	380	0	5	42 / 5798	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	102	380	0	6	43 / 5798	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	102	380	0	7	72 / 5798	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	102	380	0	8	68 / 5798	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	102	380	0	9	51 / 5798	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	102	380	0	10	40 / 5798	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	102	380	0	11	91 / 5798	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	102	380	0	12	72 / 5798	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	102	380	0	13	72 / 5798	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	102	380	0	14	67 / 5798	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	102	380	0	15	42 / 5798	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	102	380	0	16	43 / 5798	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	102	380	0	17	72 / 5798	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	102	380	0	18	68 / 5798	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	102	380	0	19	51 / 5798	Boligseksjon	Ja	Nei

Doknr: 724828 Tinglyst: 12.09.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0230	102	380	0	20	40 / 5798	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	102	380	0	21	143 / 5798	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	102	380	0	22	107 / 5798	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	102	380	0	23	71 / 5798	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	102	380	0	24	88 / 5798	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	102	380	0	25	85 / 5798	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	102	380	0	26	143 / 5798	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	102	380	0	27	107 / 5798	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	102	380	0	28	71 / 5798	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	102	380	0	29	88 / 5798	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	102	380	0	30	85 / 5798	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	102	380	0	31	143 / 5798	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	102	380	0	32	107 / 5798	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	102	380	0	33	71 / 5798	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	102	380	0	34	88 / 5798	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	102	380	0	35	85 / 5798	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	102	380	0	36	143 / 5798	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	102	380	0	37	107 / 5798	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	102	380	0	38	71 / 5798	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	102	380	0	39	88 / 5798	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	102	380	0	40	85 / 5798	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	102	380	0	41	99 / 5798	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	102	380	0	42	77 / 5798	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	102	380	0	43	77 / 5798	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	102	380	0	44	62 / 5798	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	102	380	0	45	90 / 5798	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	102	380	0	46	96 / 5798	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	102	380	0	47	99 / 5798	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	102	380	0	48	77 / 5798	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	102	380	0	49	77 / 5798	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	102	380	0	50	62 / 5798	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	102	380	0	51	90 / 5798	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	102	380	0	52	114 / 5798	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0230	102	380	0	53	133 / 5798	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	102	380	0	54	123 / 5798	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	102	380	0	55	62 / 5798	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	102	380	0	56	90 / 5798	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	102	380	0	57	114 / 5798	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	102	380	0	58	133 / 5798	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	102	380	0	59	123 / 5798	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	102	380	0	60	62 / 5798	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	102	380	0	61	90 / 5798	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	102	380	0	62	114 / 5798	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	102	380	0	63	133 / 5798	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	102	380	0	64	123 / 5798	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	102	380	0	65	62 / 5798	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	102	380	0	66	90 / 5798	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	102	380	0	67	114 / 5798	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Returneres til:

Fødselsnr./Org.nr:

Ref.nr.

Begjæring[1] om:

☒ Oppdeling i eierseksjoner

☐ Reseksjonering

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

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0230	Lørenskog	102	380		

2. Hjemmelshaver(e) Se vedlegg side 5 for flere hjemmelshavere

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
980348393	Rolvsrud Utbygging AS	1/1

3. Begjæring

S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]
1	B	91	BG	25	B	85	B	49	B	77	B								
2	B	72	BG	26	B	143	B	50	B	62	B								
3	B	72	BG	27	B	107	B	51	B	90	B								
4	B	67	BG	28	B	71	B	52	B	114	B								
5	B	42	BG	29	B	88	B	53	B	133	B								
6	B	43	BG	30	B	85	B	54	B	123	B								
7	B	72	BG	31	B	143	B	55	B	62	B								
8	B	68	BG	32	B	107	B	56	B	90	B								
9	B	51	BG	33	B	71	B	57	B	114	B								
10	B	40	BG	34	B	88	B	58	B	133	B								
11	B	91	B	35	B	85	B	59	B	123	B								
12	B	72	B	36	B	143	B	60	B	62	B								
13	B	72	B	37	B	107	B	61	B	90	B								
14	B	67	B	38	B	71	B	62	B	114	B								
15	B	42	B	39	B	88	B	63	B	133	B								
16	B	43	B	40	B	85	B	64	B	123	B								
17	B	72	B	41	B	99	BG	65	B	62	B								
18	B	68	B	42	B	77	BG	66	B	90	B								
19	B	51	B	43	B	77	BG	67	B	114	B								
20	B	40	B	44	B	62	BG												
21	B	143	B	45	B	90	BG												
22	B	107	B	46	B	96	BG												
23	B	71	B	47	B	99	B												
24	B	88	B	48	B	77	B												

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Sum tellere:	5798	= nevner:	5798

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato	Partenes underskrift
8/4-2011	RUNE KJELDSTAD PER OLAV BERNHARDSEN

STATENS KARTVERK

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

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

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

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

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Oslo 11.04.2011	RUNE KJELDSTAD PER OLAV BERNHARDSEN	

STATENS KARTVERK

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering[8)]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted og dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9)]

☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	
				kommune

Sted og dato	Stempel og underskrift

Noter:

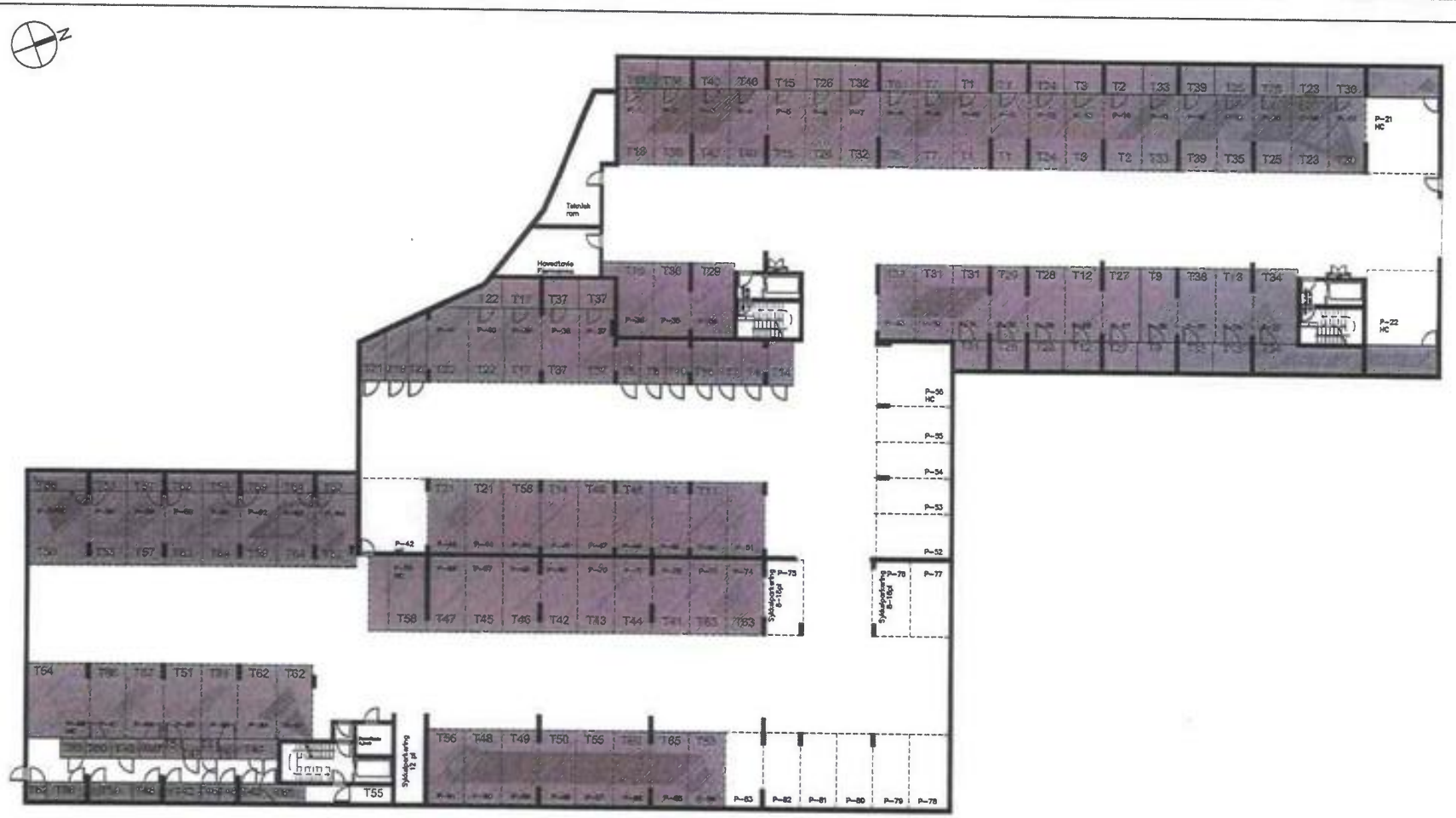
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideel andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Dato	Partenes underskrift
8/4-2011	RUNE KJELDSTAD PER OLAV BERNHARDSEN

STATENS KARTVERK

2. Hjemmelshaver(e) Vedlegg		
Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
980348393	Rolvsrud Utbygging AS	1/1

STATENS KARTVERK

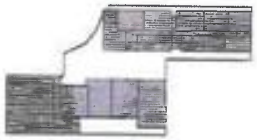


STATENS KARTVERK

0 5m
M 1:250 A3 format

Boder: B1 - B71
Parkering: P1 - P98

TEGNFORKLARING:
- SEKSJONSGRENSE
- SEKSJON
- TS nn TILLEGGSDEL TIL SEKSJON
- FELLESAREAL

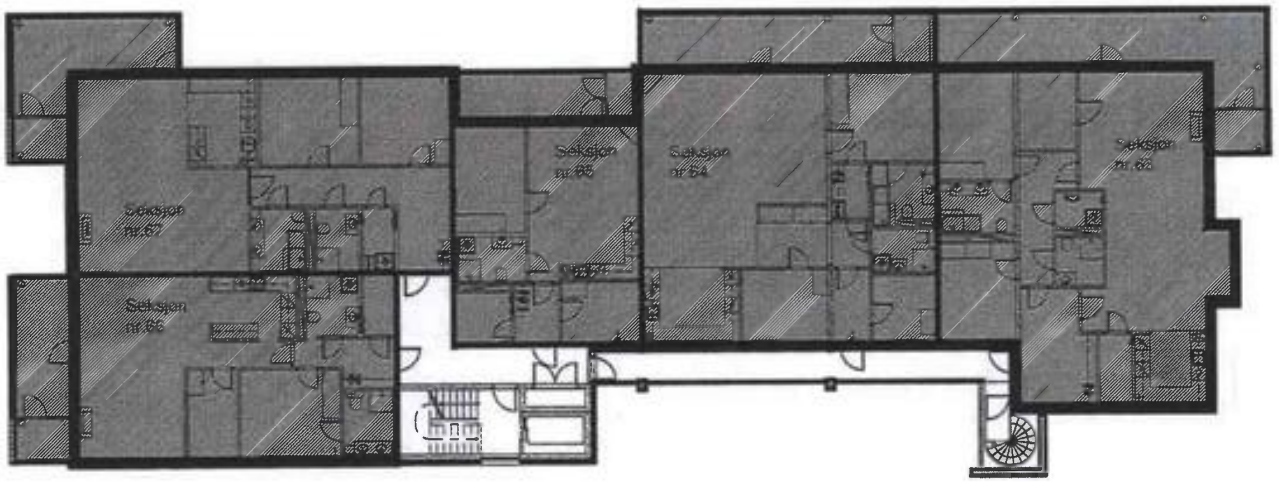


Gnr.102 Bnr.380
ROLVSRUD PARK III BOLIGSAMEIE
MARGARETHAS VEI 45-47, 1473 LØRENSKOG
PLAN U.ETASJE
SEKSJONERING

SIGN. : 13.4.2011
DATO : ...

HRTB

VEDLEGG B1



0 5m
M 1:175 A3 format

TEGNFORKLARING:

- SEKSJONSGRENSE
- SEKSJON
- TS nn TILLEGGSDEL TIL SEKSJON
- FELLESAREAL





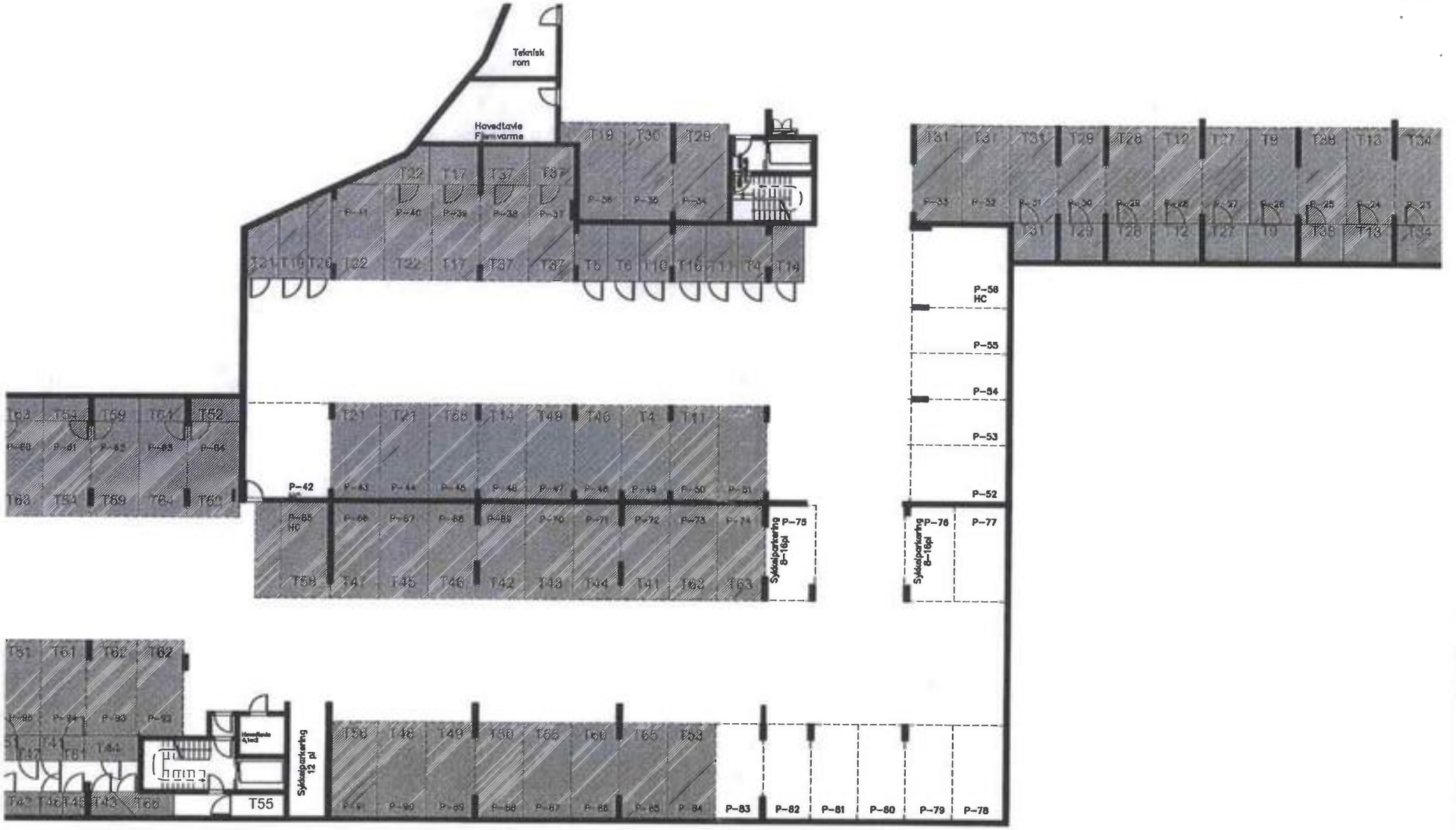
Gnr.102 Bnr.380
ROLVSRUD PARK III BOLIGSAMEIE
MARGARETHAS VEI 45. 1473 LØRENSKOG
PLAN 5.ETASJE
SEKSJONERING

SIGN.: R.L.N.
DATO: 13.04.11.

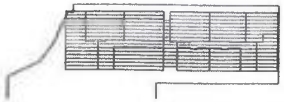
AF GRUPPEN HRTB

Vedlegg RDA

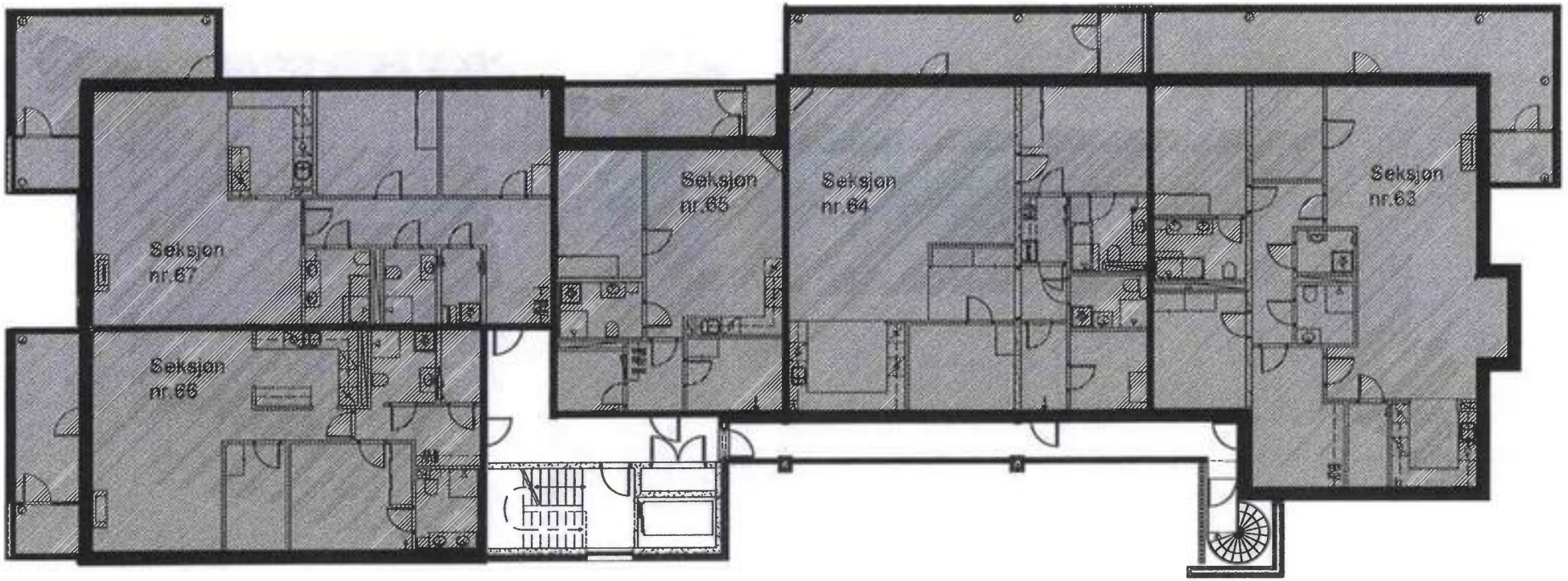
STATENS KARTVERK



Boder: B1 - B71
Parkering: P1 - P98



Gnr.102 Bnr.380
ROLVSRUD PARK III BOLIGSAMEIE



STATENS KARTVERK

0 5m

M 1:175 A3 format

Gnr.102 Bnr.380

VEDLEGG A1

Lørenskog kommune Gnr/Bnr: Del av102/380 Gyldig til: 01.02.2013 **SITUASJONSKART**

Utbyggingstjenesten **M = 1:1000**

Tegnforklaring

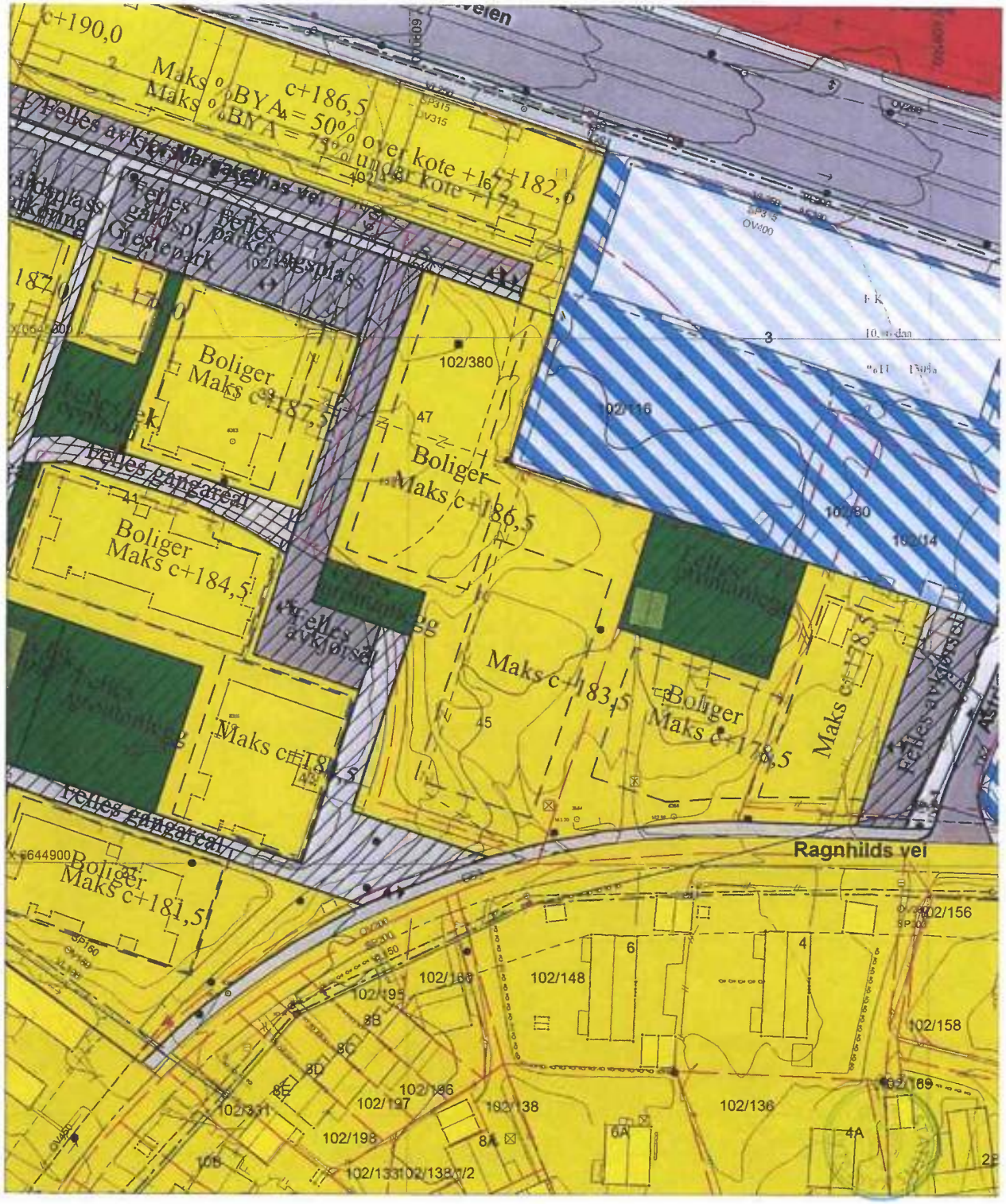
Bygning — Eiendomsgrense, koordinatbest. — Byggegrense — Vann (VL)

Vernesone — Eiendomsgrense, ikke koordinatbest. — Formålsgrense — Spillvann (SP)

Frisikt — Overvann (OV)

Restriksjonsgrense — Avløp felles (AF)

N



VEDLEGG A1

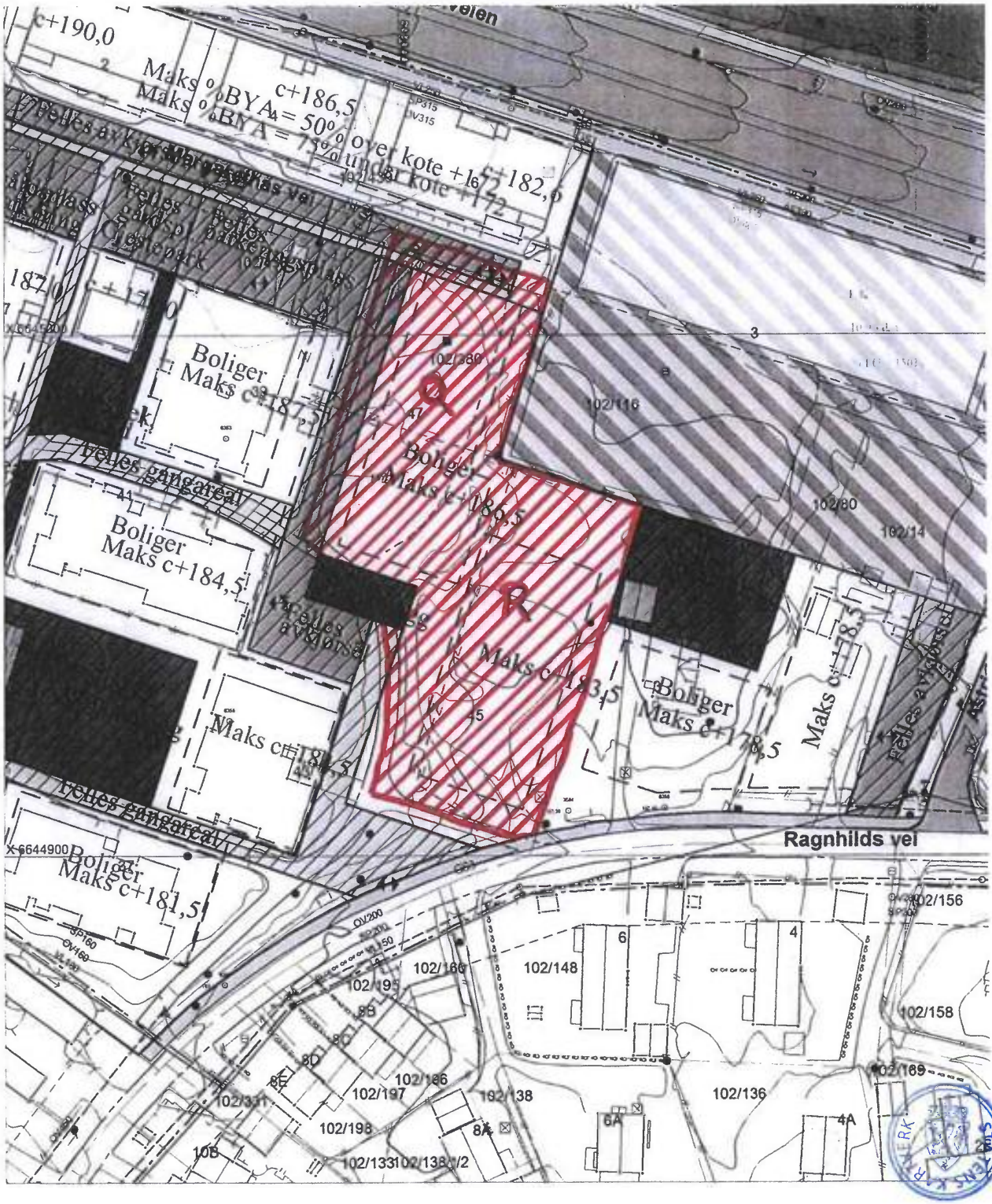
Lørenskog kommune Gnr/Bnr: Del av102/380 Gyldig til: 01.02.2013 **SITUASJONSKART**

Utbyggingstjenesten **M = 1:1000**

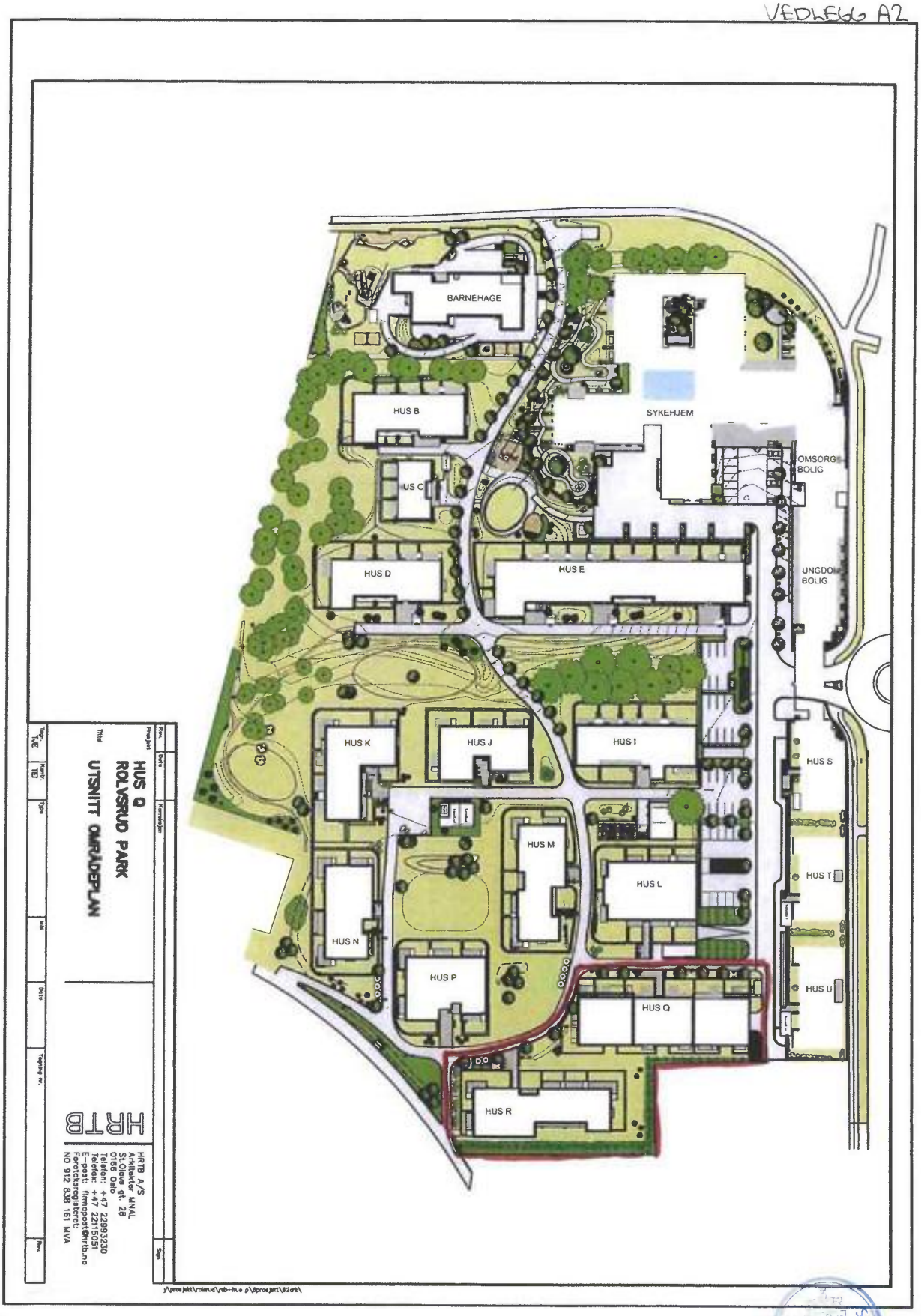
Tegnforklaring

N

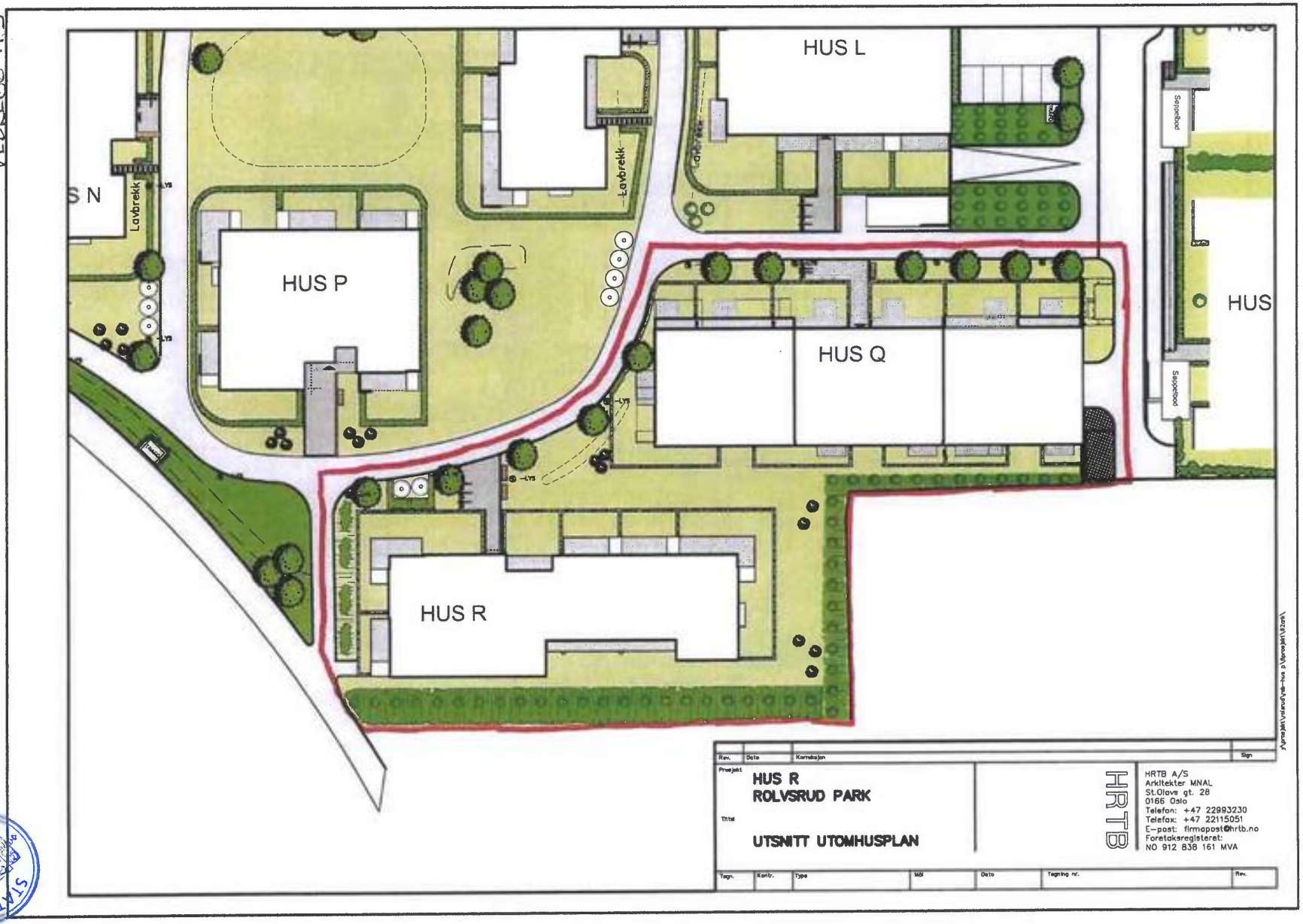
Bygning	Eiendomsgrense, koordinatbest.	Byggegrense	Vann (VL)
Vernesone	Eiendomsgrense, ikke koordinatbest.	Formålsgrense	Spillvann (SP)
		Frisikt	Overvann (OV)
		Restriksjonsgrense	Avløp felles (AF)



VEDLEGG A2


BARNEHAGE
HUS B
SYKEHJEM
OMSORGS BOLIG
HUS C
HUS D
HUS E
UNGDOM BOLIG
HUS K
HUS J
HUS I
HUS S
HUS M
HUS L
HUS T
HUS N
HUS P
HUS Q
HUS U
HUS R
HUS Q
ROLVSRUD PARK
UTSNITT OMRÅDEPLAN
HRTB A/S
Arkitekter MNAL
St.Olavs gt. 28
0166 Oslo
Telefon: ++47 22993230
Telefax: ++47 22115051
E-post: firmapost@hrtb.no
Foretaksregisteret:
NO 912 638 161 MVA
STATENS KARTVERK

VEDLEGG A3



KARTVERK STATENS



STATENS KARTVERK

23/A127

Godkjent av Justisdepartementet til innhefting i pantebøkene.

Dok. nr. 1718 dagbf. 30.4.1969.

TELEGRAFVERKET

Avtale om grunnrettigheter uten vederlag.

Vedlegg nr.

Grunneier (navn)			Født (dato og år)
Lørenskog komune			
Eier av (gardsnavn)	G.nr.	Br.nr.	Kommune
Strømsveien 73.A	108	213	Lørenskog

Grunneieren gir Telegrafverket rett til uten vederlag å plassere på eiendommen:

Linje/kabelfester på bygninger	Stolper/bardunfester			Kabelgrøft		
	Innmark	Utmark	Skog	Innmark	Utmark	Skog
stk.	stk.	stk.	stk.	m	34 m	m

Telegrafverket har rett til

å holde linjen rydda for tre og greiner.....m på hver side av midtlinjen,

å merke av hvor kablene ligger med.....merker på nærmere avtalte steder.

For avtalen gjelder også §§ 3, 4 og 6 i lov av 9. juni 1903 nr. 10, se baksida.

Lørenskog 10/2. 1969.
Sted, dato og årstall.

Lørenskog Kommune

For Telegrafverket

K. Hovland
Underskrift.

ordfører
Underskrift av grunneier.

Underskriveren er over 21 år.
Underskrifta er skrevet i vårt nærvær.

Rett kopi bekreftes
Peleri

STATENS KARTVERK

For Telegrafverkets noteringer

Offisiell tittel på anlegget	Linjeseksjon
Oslo - Lillestrøm	Oslo - Lørenskog

Stolpenummer

Regnskapsført (måned og år)

Bl. 123 a. 10 000

Utdrag av

Lov om Anlæg for Telegraf, Telefon og lignende Meddelelsesmidler av 9. juni 1903 nr. 10, med seinere endringer.

§ 1. Statens telegrafvesen er berettiget til å anbringe sine ledninger og andre innretninger for telegraf, telefon eller lignende meddelelsesmidler på, over eller under offentlig og privat eiendom samt til å føre sine underjordiske forgrenings- eller spredningskabler gjennem almindelige kjellere og portrum i sådan eiendom overensstemmende med de forskrifter som er gitt i denne lov.

Under uttrykket ledning innbefattes nedenfor også de nevnte andre innretninger.

§ 2. For den Byrde paa Eiendom, som er en Følge af Lednings Anbringelse paa samme, pligter Telegrafvæsenet at yde Godtgjørelse, som i Mangel af mindelig Overenskomst bestemmes ved Skjøn.

§ 3. Bestemmelsen i foregaaende Paragrafs 1ste Led skal ikke være til Hinder for, at Telegrafvæsenet kan gjøre en Eiendoms Tilknytning til Statens Anlæg afhængig af, at Krav paa Godtgjørelse, saalænge Tilknytningen finder Sted, frafaldes for dets Ledningers Anbringelse paa vedkommende Eiendoms Bygninger eller, forsaavidt nødvendigt for dens Tilknytning til Nettet, paa Eiendommen forøvrigt.*)

Er Godtgjørelse tidligere erlagt én Gang for alle, skal Telegrafvæsenet have Adgang til at fordre den helt eller delvis tilbagebetalt, hvis Tilknytningen begjæres inden fem Aar fra Godtgjørelsens Erlæggelse.

*) Ved den norske regjerings resolusjon av 21. november 1905 er det bestemt at Telegrafverket som regel skal kreve slikt vilkår for tilknytning.

Opnaaes ikke Enighed om de nævnte Vilkaar for Tilknytningen, kan Sagen indbringes for vedkommende Regjeringsdepartement til Afgjørelse.

§ 4. Når det med hensyn til en eiendom, på, over, under eller gjennem hvilken det er anlagt ledning, av eieren eller besidderen skal treffes forføyning som nødvendiggjør at ledningen endres eller fjernes, er han berettiget til å fordre at så skjer. Dog kan telegrafvesenet, hvis det ved ledningens anbringelse er ydet godtgjørelse én gang for alle, gjøre endringen eller fjernelsen avhengig av at en forholdsmessig del av den erlagte godtgjørelse tilbakebetales.

Tvist om, hvorvidt og i hvilken Udstrækning Ændring eller Fjernelse maatte være fornøden, samt om, med hvilket Beløb den én Gang for alle erlagte Godtgjørelse skal tilbagebetales, afgjøres ved Skjøn.

Er vedkommende Forføining over Eiendommen ikke iverksat inden et Aar, efterat Anlægget er ændret eller fjernet, har Telegrafvæsenet Ret til at kræve Omkostningerne ved Ændringen eller Fjernelsen helt eller delvis erstattet, medmindre der godtgjøres Omstændigheder, som er fyldestgjørende for Undladelsen.

§ 6. Uden Hensyn til, hvad der er bestemt i §§ 2—5, skal Telegrafvæsenet snarest muligt udbedre eller, hvis saa ikke sker, efter Skjøn erstatte den Skade, som maatte bevirkes ved Udførelsen af Telegraf- eller Telefonanlæg eller ved senere Arbeider paa disse.

§ 9. Skjøn efter denne lov avgives paa landet av lensmanden og to skjønsmænd.

Dnr. 6294/58. Dagbokført 24/12-1958.

Skjema nr. 67.
Statens vegvesen

Private avkjørsler fra offentlig veg.

ERKLÆRING

Undertegnede Bjørn Mathisen, eier av eiendommen Strømsvn. nr. 67, gnr. 102, bnr. 98, i Lørenskog herred, som har fått tillatelse av vegvesenet til å legge privat avkjørsel fra riks- veg, nr. 42, Strømsvn., vedtar for meg selv og senere eiere av eiendommen nedennevnte og omstående vilkår, jfr. rundskriv fra vegdirektøren til fylkesmennene av 16. mars 1935 — med de endringer som senere måtte bli fastsatt:

1. Avkjørslen må ikke legges høyere enn vegkanten og skal være horisontal 1,5 m fra vegkanten der den fører over grøft i skjæring og 0,5 m fra vegkant (planeringskant) der det er fylling. Ligger avkjørslen i fall mot den offentlige veg, må den bygges og vedlikeholdes slik at det ikke siger overvann eller søle inn på den offentlige veg.
2. Fører avkjørslen over den offentlige vegs grøft, må det under avkjørslen bygges solid stikkrenne av stein, sementrør eller plankebru på murede vanger. Stikkrenner må ha tilstrekkelig stort løp og for øvrig være utført slik at grøften ikke skades og grøftevannet får fritt avløp.
3. Avkjørsler og til disse hørende stikkrenner skal, hva enten de er bygd for vegvesenets regning eller kostet av grunneieren selv, vedlikeholdes av den som bruker avkjørslen. Trær, busker o. l. som hindrer oversikten over vegen til begge sider, skal fjernes.
4. Mulig ulempe for avkjørslen ved vegvesenets vedlikeholds- eller utbedringsarbeider er vegvesenet uvedkommende.
5. Forsåvidt det ved avkjørsler eller deres stikkrenner oppstår mangler som ikke rettes innen en fastsatt frist, har vegvesenet rett til å la avkjørslen avbryte eller manglene istandsette for vedkommendes regning. Tilsvarende har det rett til å fjerne trær, busker o. l. som hindrer oversikten, jfr. p. 3, og som ikke fjernes etter forlangende herom.
6. Eieren er forpliktet til på egen kostnad å foreta de endringer med avkjørslen som vegvesenet måtte finne det nødvendig å påby — eventuelt flytte den til anvist sted (ved samme eller annen veg).
   Hvis vegbanen som følge av utbedringsarbeider blir hevet eller senket, må han selv ordne den nødvendige tilkopling til vegbanen etter vegvesenets anvisning.
7. I forbindelse med avkjørslen må det ikke uten vegvesenets tillatelse bygges garasjer o. l. således at kjøretøyer ved rygging ut fra garasjen må rygge helt ut på vegen.
8. Denne erklæring blir å tinglyse på hans kostnad som hefte på vedkommende eiendom.
9. Arbeidet må ikke settes i gang før tinglyst erklæring foreligger, når dette kreves av vegvesenet.

Rett kopi bekreftes

Lørenskog den 12/12-57

Bjørn Mathisen

Til vitterlighet:

9-58. 2000. Standard Boktrykkeri

Vegsjefen i Akershus fylke. Oslo, den 5. des. 1958.

Jnr. 3975/58.
Ark.nr. F 2 d.
And/ID

Herr Bjørn Mathisen,

Torsods veg nr. 10, Lørenskog.

Etter Deres søknad av 16. oktober 1958 gir en herved tillatelse til å legge avkjørsel fra riksveg nr. 42, Strømsvegen, til eiendommen Strømsvegen nr. 67, gnr. 102, bnr. 98,

ved Solheimkrysset i Lørenskog herred.

Tillatelsen er gitt på omstående generelle og følgende spesielle vilkår

Avkjørselen må godkjennes av vegoppsynsmann T. Caspersen, som har telefon Lillestrøm nr. 711781.

Vegvesenets arbeidsanvisninger må etterkommes.

Før arbeidet settes i gang, må omstående erklæringsskjema — utfylt, datert og undertegnet av den som forplikter eiendommen — være innlevert til kommuneingeniøren i Lørenskog,

som for Deres regning foranlediger erklæringen tinglyst.

For Vegsjefen:

R. Børseth Aage Wingo

Undertegnede vedtar også ovennevnte spesielle vilkår.

Lørenskog den 12/12-58 Bjørn Mathisen

Til vitterlighet

Sendes herr vegtilsynsmannen i Lørenskog for videre ekspedisjon til søkeren.

De bes påse at de stilte vilkår blir fulgt.

For Vegsjefen:

R. Børseth Aage Wingo

Dok. nr. 1707 dagbf. 30.4.1969.

21/A127

Godkjent av Justisdepartementet til innhefting i pantebøkene.

Avtale om grunnrettigheter mot vederlag

Vedlegg nr.

TELEGRAFVERKET

Grunneier (navn)			Født (dato og år)
Johannes Båhus			18/5.1901
Eier av (gårdsnavn)	G.nr.	Br.nr.	Kommune
Strømsveien 71	102	114	Lørenskog

Grunneieren gir Telegrafverket rett til å plassere på eiendommen:

Linje/kabelfeste på bygninger	Stolper/Bardunfester			Kabelgrøft		
	Innmark	Utmark	Skog	Innmark	Utmark	Skog
stk.	stk.	stk.	stk.	36 m	m	m

Vederlag en gang for alle (spesifisert på feste, stolper og kabelgrøft i innmark, utmark og skog):

36 m.innmark	à kr. 0,35	= kr. 12,60
	à kr.	= kr.
	à kr.	= kr.
	à kr.	= kr.
		I alt kr. 12,60

Summen med bokstaver: Kroner toly 60/100 — som er betalt

Telegrafverket har rett til

å holde linjen rydda for tre og greiner ..... m på hver side av midtlinjen,

å merke av hvor kablene ligger med ..... merker på nærmere avtalte steder.

For avtalen gjelder også §§ 3, 4 og 6 i lov av 9. juni 1903 nr. 10, se baksida.

Lørenskog 11/2 1969
Sted, dato årstall

For Telegrafverket

A. Hovland
Underskrift

Johs Båhus
Underskrift av grunneier

Underskriveren er over 21 år.
Underskrifta er skrevet i vårt nærvær.

For Telegrafverkets noteringer

Offisiell titel på anlegget	Linjeseksjon
Oslo - Lillestrøm	Oslo - Lørenskog

Stolpenummer

Vederlag ellers (Dette skal det ikke regnes tinglysingsgebyr av). Kr 50.-

Regnskapsført (måned og år)

Bl. 121a. 10 000.

ProCopy Rett kopi bekreftes

STATENS KARTVERK

Utdrag av

Lov om Anlæg for Telegraf, Telefon og lignende Meddelelsesmidler av 9. juni 1903 nr. 10, med seinere endringer.

§ 1. Statens telegrafvesen er berettiget til å anbringe sine ledninger og andre innretninger for telegraf, telefon eller lignende meddelelsesmidler på, over eller under offentlig og privat eiendom samt til å føre sine undersjøiske forgreningseller spredningskabler gjennem almindelige kjellere og portrum i sådan eiendom overensstemmende med de forskrifter som er gitt i denne lov.

Under uttrykket ledning innbefattes nedenfor også de nevnte andre innretninger.

§ 2. For den Byrde paa Eiendom, som er en Følge af Lednings Anbringelse paa samme, pligter Telegrafvæsenet at yde Godtgjørelse, som i Mangel af mindelig Overenskomst bestemmes ved Skjøn.

§ 3. Bestemmelsen i foregaaende Paragrafs 1ste Led skal ikke være til Hinder for, at Telegrafvæsenet kan gjøre en Eiendoms Tilknytning til Statens Anlæg afhængig af, at Krav paa Godtgjørelse, saalænge Tilknytningen finder Sted, frafaldes for dets Ledningers Anbringelse paa vedkommende Eiendoms Bygninger eller, forsaavidt nødvendigt for dens Tilknytning til Nettet, paa Eiendommen forøvrigt.*)

Er Godtgjørelse tidligere erlagt én Gang for alle, skal Telegrafvæsenet have Adgang til at fordre den helt eller delvis tilbagebetalt, hvis Tilknytningen begjæres inden fem Aar fra Godtgjørelsens Erlæggelse.

*) Ved den norske regjerings resolusjon av 21. november 1905 er det bestemt at Telegrafverket som regel skal kreve slikt vilkår for tilknytning.

Opnaaes ikke Enighed om de nævnte Vilkaar for Tilknytningen, kan Sagen indbringes for vedkommende Regjeringsdepartement til Afgjørelse.

§ 4. Når det med hensyn til en eiendom, på, over, under eller gjennem hvilken det er anlagt ledning, av eieren eller besidderen skal treffes forføyning som nødvendiggjør at ledningen endres eller fjernes, er han berettiget til å fordre at så skjer. Dog kan telegrafvesenet, hvis det ved ledningens anbringelse er ydet godtgjørelse én gang for alle, gjøre endringen eller fjernelsen avhengig av at en forholdsmessig del av den erlagte godtgjørelse tilbakebetales.

Tvist om, hvorvidt og i hvilken Udstrækning Ændring eller Fjernelse maatte være fornøden, samt om, med hvilket Beløb den én Gang for alle erlagte Godtgjørelse skal tilbagebetales, afgjøres ved Skjøn.

Er vedkommende Forføining over Eiendommen ikke iverksat inden et Aar, efterat Anlægget er ændret eller fjernet, har Telegrafvæsenet Ret til at kræve Omkostningerne ved Ændringen eller Fjernelsen helt eller delvis erstattet, medmindre der godtgjøres Omstændigheder, som er fyldestgjørende for Undladelsen.

§ 6. Uden Hensyn til, hvad der er bestemt i §§ 2—5, skal Telegrafvæsenet snarest muligt udbedre eller, hvis saa ikke sker, efter Skjøn erstatte den Skade, som maatte bevirkes ved Udførelsen af Telegraf- eller Telefonanlæg eller ved senere Arbeider paa disse.

§ 9. Skjøn efter denne lov avgives paa landet av lensmanden og to skjønsmænd.

Dok. nr. 2026 dagbf. 31.5.1968.

Jnr. 3337/67
Ark.nr. 771 Lø.
PE/ID

VILKÅR FOR DISPENSASJON FRA VEGLOVENS § 29 OM BESTEMMELSENE FOR BYGGEGRENSENE LANGS OFFENTLIG VEG

Lørenskog kommunes brev av 18. september 1967, CH/IJ.

Undertegnede Per Schjerven, adr. Hellerudvegen 125, Bryn, Oslo, eier av eiendommen gnr. 102, bnr. 98 i Lørenskog kommune ved riksveg nr. 159, km 13,9, som er meddelt dispensasjon fra veglovens regler om byggegrensene, vedtar på egne og senere hjemmelhaveres vegne nedenfornevnte vilkår som heftelser på eiendommen:

1. Eieren fraskriver seg krav på erstatning for skader eller ulemper som måtte skyldes vegvedlikeholdet, utbedringsarbeider av eksisterende vegbane eller vegtrafikken som er en følge av at industribygget ligger innenfor byggegrensen.
2. Eieren må rette seg etter de påbud som vegvesenet måtte finne det nødvendig å gi av hensyn til trafikkavviklingen. (Gjelder området mellom industribygget og vegens eiendomsområde.)
3. Byggearbeidene må ikke påbegynnes før alle spørsmål om avkjørsel og ledninger gjennom veg er brakt i orden.
4. Industribygget tillates oppført inntil 20 m fra senterlinje av riksveg nr. 159.
5. Det området av eiendommen som ligger innen en avstand av 20 m fra vegens senterlinje må ikke benyttes til opplagsplass av noen art.
6. Industribygget må ikke tas i bruk til noe annet formål enn ren industrivirksomhet.
7. Frittstående garasje tillates ikke plassert nærmere enn 30 m fra vegmidte.
8. Dispensasjonen er gitt under forutsetning av at vilkårene for den utstedte avkjøringstillatelse er oppfylt.
9. VILKÅR FRA LØRENSKOG KOMMUNE:

Rett kopi bekreftes

STATENS KARTVERK

. . . . . den . . . . . .

Per Schjerven
(Eierens underskrift.)

Per Schjerven
(Hjemmelhaverens underskrift.)

Herved bekreftes at området mellom eiendommen og vegens eiendomsområde er tilfredsstillende drenert hva vegvesenets interesse angår. Vilkårene som er satt i avkjøringstillatelsen er oppfylt.

. . . . den 24/4 - 1968

A. Christensen
Oppsynsmann

Sendes herr sorenskriveren i Strömmen, Strömmen, med anmodning om at dokumentet må bli tinglyst snarest mulig og deretter returnert VEGKONTORET I AKERSHUS omgående. Kr. 20.- i tinglysningsgebyr sendes idag over postgiro.

Statens vegvesen, Akershus fylke
Oslo, den 30. mai 1968
Etter fullmakt

Eva L. Einersen



TINGLYST
10 JAN. 2003
NEDRE ROMERIKE TINGRETT
DAGBOKNR 494

LØRENSKOG KOMMUNE
Utvalg
02/6976 | 6
29 NOV 2002
102/380
Saksbeh
Grad

ERKLÆRING.

Undertegnede eier av gnr. 102 bnr.380 i Lørenskog erklærer som betingelse for den av 8.11.2002, og vist på kart med snr. 02/6976-3, godkjente deling at:

Margarethas vei 7, gnr.102 bnr. 429 skal ha rett til adkomstvei over gnr.102 bnr.380, gnr.102 bnr.98 og gnr.102 bnr.183 frem til Solheimveien.

Erklæringen skal tinglyses som heftelse på eiendommen.

Heftelsen skal overføres til eventuelt senere eiere og kan ikke avlyses uten Lørenskog kommunes samtykke.

Rett kopi bekreftes
STATENS KARTVERK

Doknr: 494 Tinglyst: 10.01.2003 Emb: 008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Lørenskog, 27.11.02

I fg. fullmakt

E. Fuglan Advokatfirma

eier av gnr.102 bnr. 380

E. Fuglan Advokatfirma

eier av gnr.102, bnr.183 og bnr. 98

..... **personnummer**

..... **personnummer**

Sak 02/6976



LØRENSKOG KOMMUN
UTBYGGINGSTJENESTEN

SITUASJONS

Situasjonskart for: SOLHEIMVEIEN 61 - 63

Gyldig til (se nedenfor):	Målestokk:	Kartblad: D18
16.01.2003	1:1000	CA045-1-17

KONTROLLERT:

Dato	Sign.		Dato	Sign.
16.01.01	MH	Kartverk	16.01.01	PH
15.1.01	KiMB	Regulering	16.01.01	PH

REGULERINGSKONTORET: *Gyldig til* angir kun det tidsrom som Lørenskog k
Innebærer ikke at ikke de reguleringsmessige forhold kan forandre seg i *gyldig*
beregning av utnytting (TU og T-BYA) og som MUA må ligge innenfor er det s

- [X] Stadfestet/vedtatt reguleringsplan for: SOLHEI
- [X] Stadfestet /vedtatt reguleringsplan med vedtatt bebyggelsesplan viser hvordan bebyggelsen må plasseres.
- [X] Stadfestede reguleringsbestemmelser må følges, nr.: 32-5
- [ ] Stadfestet/vedtatt reguleringsplan foreligger ikke.
  Forslag til husplassering må godkjennes.
- [ ] Forslag til reguleringsplan er vist med stiplede linjer.
- [ ] Forslag til reguleringsbestemmelser foreligger, nr.: _____

DET TAS FORBEHOLD OM AT TOLKNINGEN AV FORHOLDET MELLOM
REGULERINGSBESTEMMELSENE KAN BLI ANNERLEDES VED DEN EN

TYPE VEI:	☐ Riksvei	☒ Fylkesvei
VANNLEDNING:	☒ Ledning vist	☐ Ikke ledning
SPILLVANNSLEDNING:	☒ Ledning vist	☐ Ikke ledning
OVERVANNSLEDNING:	☒ Ledning vist	☐ Ikke ledning
FELLESLEDNING:	☒ Ledning vist	☐ Ikke ledning
SPILLVANN AVLØP:	☐ RA-2	☐ Til vassdrag
VANNTRYKK:	☒ Normalt ca. kote: 225	☐ Trykksone ca. kote: _____

TEGNFORKLARING

- Koordinatbestemt grense
- Antall grense
- BGV - Byggegrense (Vegloven § 29)
- RG - Formål
- FRG - Forsl
- BGR - Bygg
- FBGR - For

ANNET:

GENERELLE RETNINGSLINJER: Der stadfestet/vedtatt reguleringsplan ikke foreligger
— avkjøringstillatelse for riks- og fylkesvei godkjennes av vegsjefen i Akershus, Statens vei- o veitrafikkforeningen eller eier av veien. Gravetillatelse for riks- og fylkesvei må av TEKNISKE TJENESTER.
— kommunale evt. private hovedledninger for vann (VL), spillvann (SP), overvann (OV situasjonskartet. Drens- og overvann tillates ikke ført til kommunal avløpsledning med s seg til bunn SP, AF og OV og topp VL. Private felles-ledninger og stikkledninger er ikke rørarbeidet før arbeidet igangsettes. Dersom kommunal spillvannsledning ikke kan ny TJENESTER.

Byggegrense (BGR/BGV), formålsgrense (RG) eller forslag til regulering (FBGR, FRG) garasjeplassering må inntegnes og nødvendige mål samt avstander til nabogrenser og minst halve bygningens høyde) når ikke annet går fram av situasjonskartet, og minste a IKKE NOE BYGGEARBEID, herunder gravings-, fyllings- og sprengningsarbeid MÅ S PLANUTVALGET. Når tillatelsen foreligger, rekvireres utstikking av hus og påvisning av ENERGIVERKET MÅ KONTAKTES FOR KABELPÅVISNING.

DET ER BYGGEMELDERS ANSVAR Å VARSLE NABOER OG GJENBOERE. Nødvend eiendommen skal deles må delesøknad sendes UTBYGGINGSTJENESTEN. Nødvend

Firmaett ok

TINGLYST

17 MARS 2003

NEDRE ROMERIKE TINGRETT

DAGBOKNR.: 4288

Doknr: 4288 Tinglyst: 17.03.2003 Emb.008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ERKLÆRING.

Undertegnede eier av gnr. 102 bnr.380 i Lørenskog erklærer som betingelse for den av 6.12.2002, og vist på kart med snr.0276976-1 , godkjente deling at:

Margarethas vei 11, gnr.102 bnr. 430 **skal ha rett til adkomstvei over gnr.102 bnr.380, gnr.102 bnr.98 og gnr.102 bnr.183 frem til Solheimveien.**

Erklæringen skal tinglyses som heftelse på eiendommen.

Heftelsen skal overføres til eventuelt senere eiere og kan ikke avlyses uten Lørenskog kommunes samtykke.

Rett kopi bekreftes

Rolf K!

Lørenskog, 15.01.03

STATENS KARTVERK

Eiv. Fr. Jansen f. I. Skau

eier av gnr. 102 bnr. 380

etter fullmakt

.....

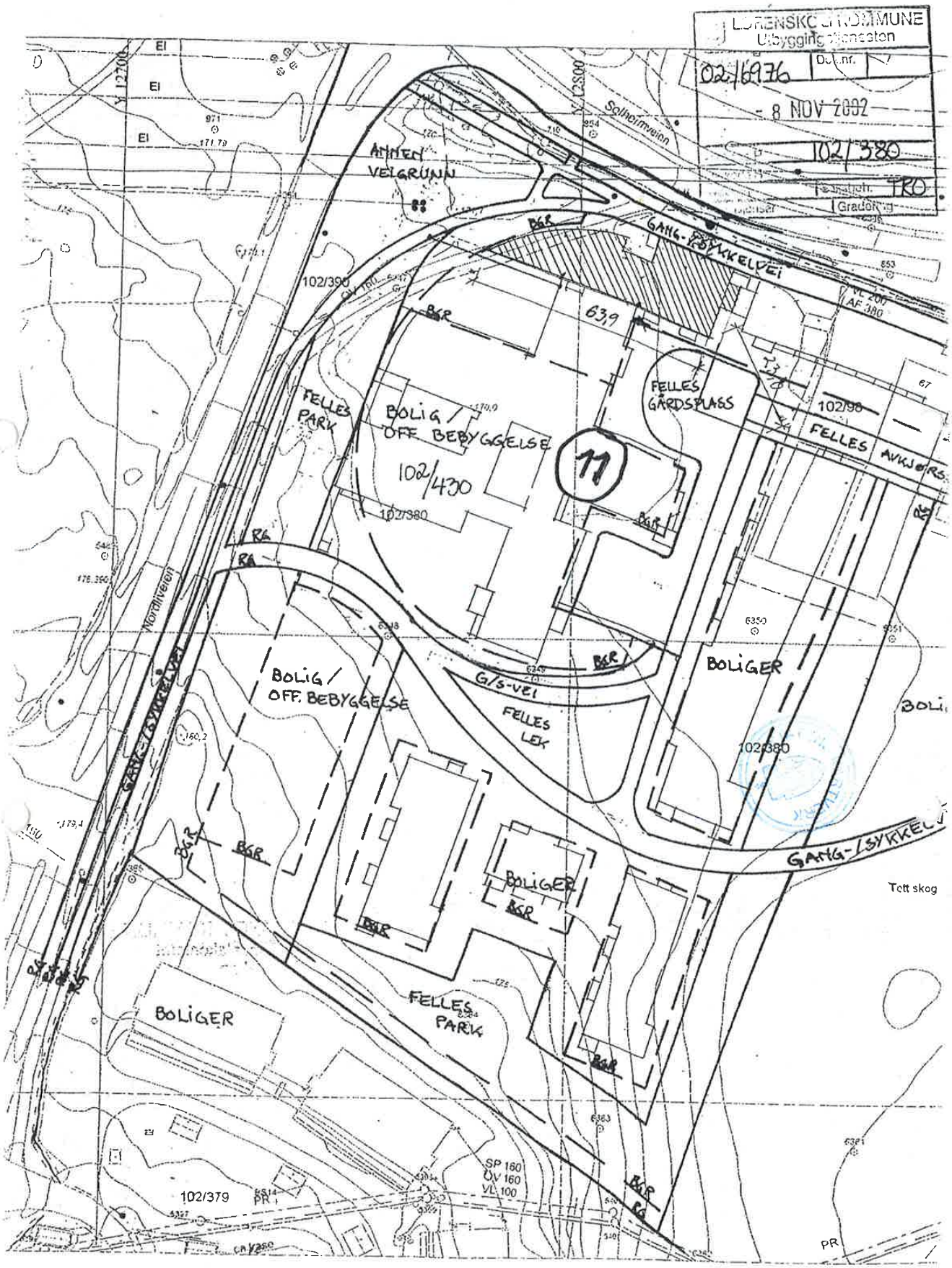
personnummer

Eiv. Fr. Jansen f. I. Skau

eier av gnr.102 bnr.183

Eiv. Fr. Jansen f. I. Skau

eier av gnr.102 bnr.98


LØRENSKOG KOMMUNE
Utbygging Planseksjon
02/16976
Dok.nr.
- 8 NOV 2002
102/380
Saksnr. TRO
Gradering
AMMEN VELGRUNN
Solheimveien
GANG-/SYKKELVEI
102/390
639
FELLES PARK
BOLIG / OFF. BEBYGGELSE
102/430
11
102/380
FELLES GÅRDSPLASS
102/90
FELLES AVKJØRS.
Nordliveien
BOLIGER
G/S-VEI
FELLES LEK
Tett skog
FELLES PARK
102/379
SP 160
OV 160
VL 100
PR

Fyrmøtt OK

TINGLYST
25 JULI 2003
NEDRE ROMERIKE TINGRETT
DAGBOKNR.: 12372

ERKLÆRING.

Undertegnede eier av gnr. 102 bnr. 380 i Lørenskog erklærer som betingelse for den av 04.07.2003, og vist på kart med snr.03/1441-5, godkjente deling at:

- **gnr.102 bnr.429, gnr.102 bnr.430 og gnr.102 bnr.431 skal ha rett til adkomst over Margarethas vei 1, gnr.102 bnr.432. frem til Solheimveien.**
- **gnr.102 bnr.432, Margarethas vei 1, skal ha rett til adkomst over gnr.102 bnr.380 frem til Solheimveien.**

Erklæringen skal tinglyses som heftelse på eiendommen.

Heftelsen skal overføres til eventuelt senere eiere og kan ikke avlyses uten Lørenskog kommunes samtykke.

Rett kopi bekreftes

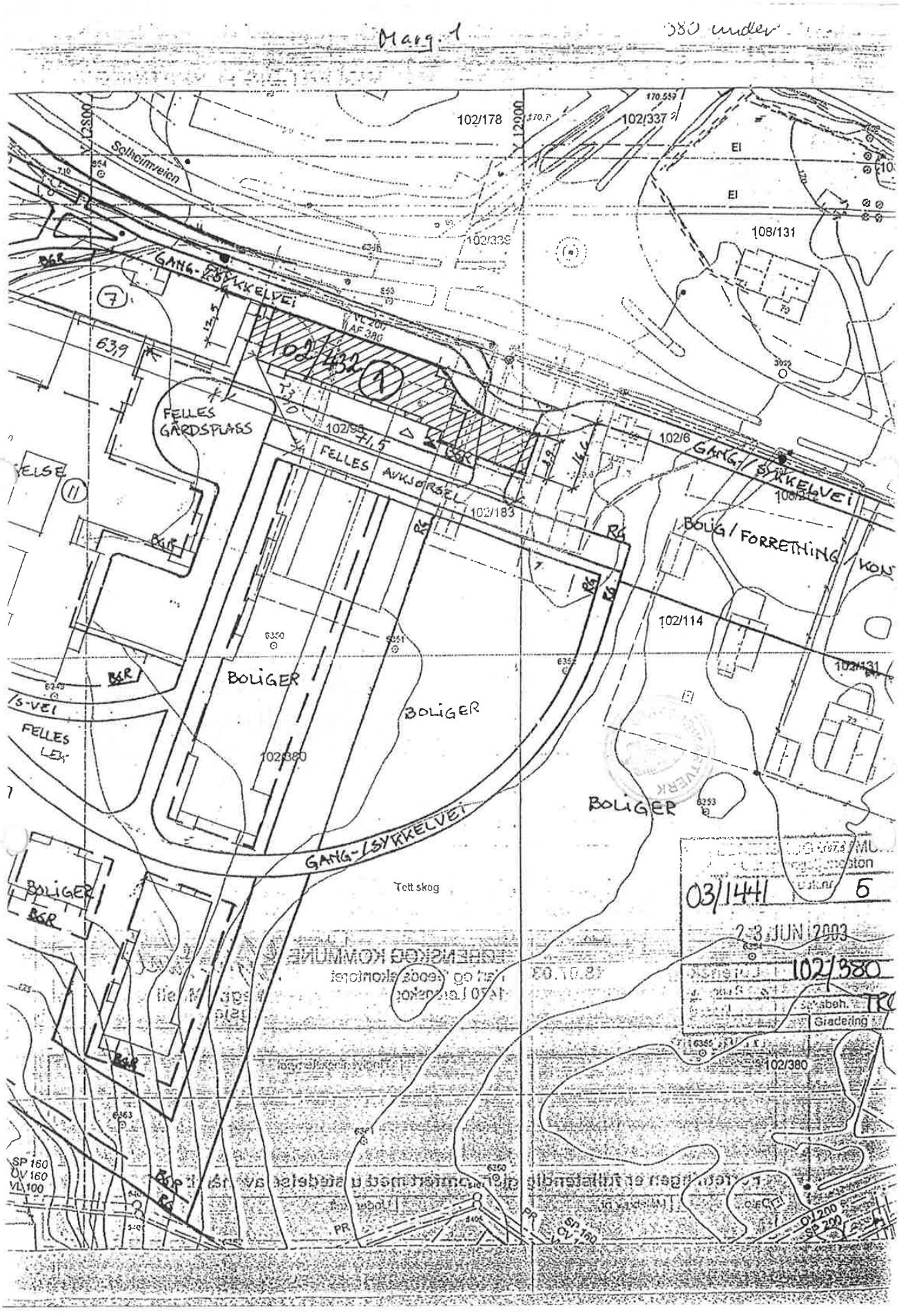
Doknr: 12372 Tinglyst: 25.07.2003 Emb. 008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Lørenskog, 10.7.03

ROLVSRUD UTBYGGING AS

.....
eier av gnr.102 bnr. 380

.....
personnummer


Marg. 1
102/178
102/337
EI
EI
108/131
Solheimveien
GANG-/SYKKELVEI
102/338
639
FELLES GÅRDSPLASS
102/432
102/6
GANG-/SYKKELVEI
FELLES AVKJØRSEL
102/183
BOLIGER
BOLIGER
BOLIGER
BOLIGER
102/114
102/131
102/380
GANG-/SYKKELVEI
Tett skog
03/1441
6
2-3 JUN 2003
102/380
Gradering
102/380

Doknr: 367224 Tinglyst: 13.05.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ERKLÆRING

Org. nr. 842 566 142

Grunneier av gnr. 102 bnr. 380 gir herved Lørenskog kommune rett til å anlegge og ha liggende offentlig ledningsanlegg for vann og avløp med nødvendige kummer på nevnte eiendom.

Lørenskog kommune skal ha fri og uhindret adkomst til traseen både for personer og materiell for senere ettersyn, vedlikehold og reparasjon av sine ledninger.
Lørenskog kommune skal sørge for at eiendommen, når nødvendige arbeider er utført, settes i tilsvarende stand som før arbeidene ble foretatt.

Grunneieren må ikke anlegge byggverk eller konstruksjoner nærmere ledningene enn 4 meter. Grunneieren må ikke foreta anlegg over ledningene eller benytte sin eiendom på en sådan måte at ledningsnettet utsettes for fare eller skade. Oppfylling og planering av terrenget over ledningen må skriftlig godkjennes av Lørenskog kommune. (terrasser, brostein, murer mv.)

Denne erklæring kan tinglyses som heftelse på eiendommen og kan ikke avlyses uten Lørenskog kommunes samtykke.

Lørenskog, den 8/4-2011

Grunneier/hjemmelshaver: ROLVSRUD UTBYGGING AS

Per Olav Bernhardsen

Organisasjonsnummer: 980 348 393

Rune Kvalstad

Rune Kvalstad

Rett kopi bekreftes

Onsø 12/5-11

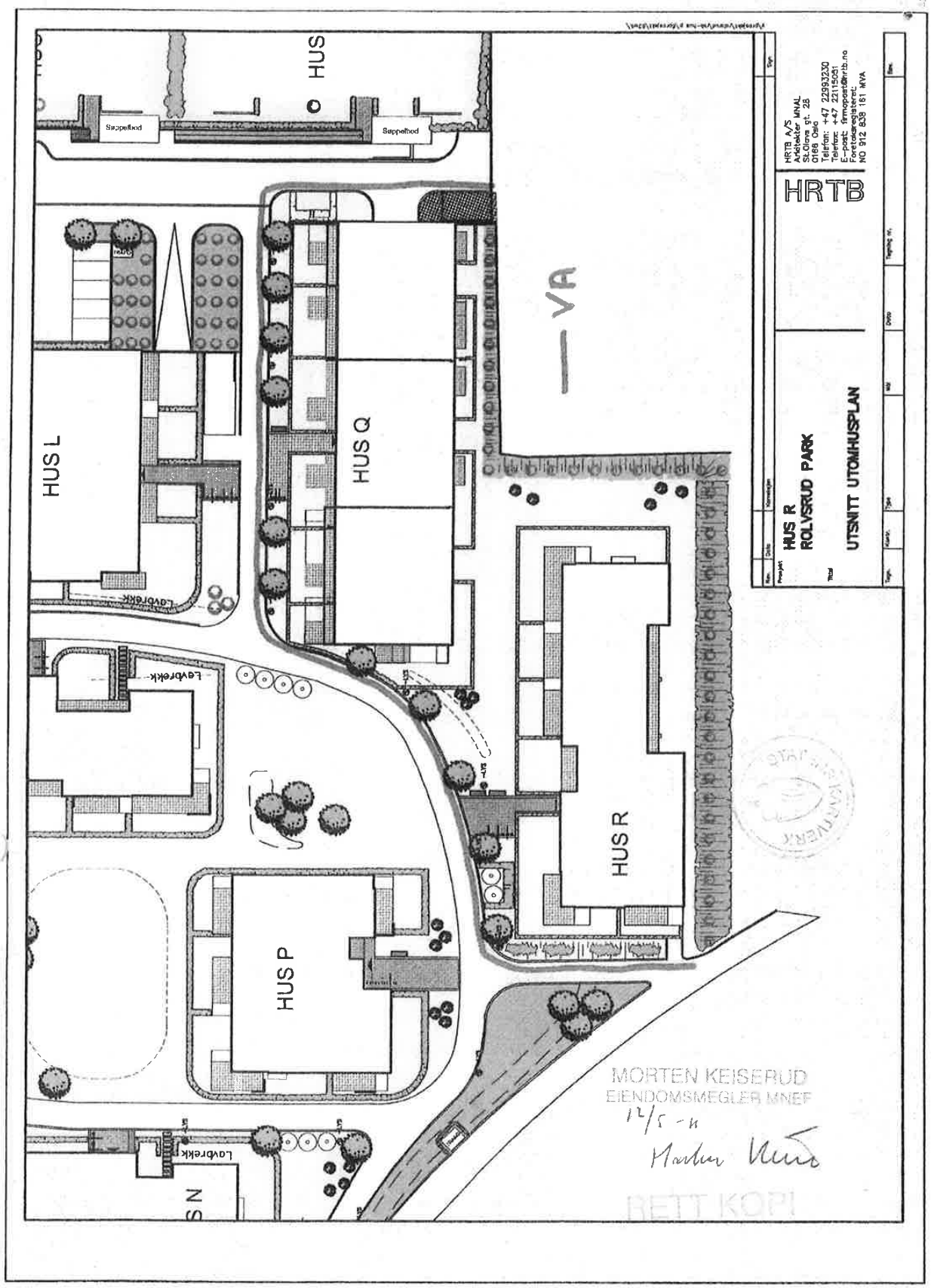
V. samtykker til tinglysning
ROLVSRUD UTBYGGING 2 AS
Org. nr. 995 622 734

Rune Kvalstad
RUNE KVALSTAD

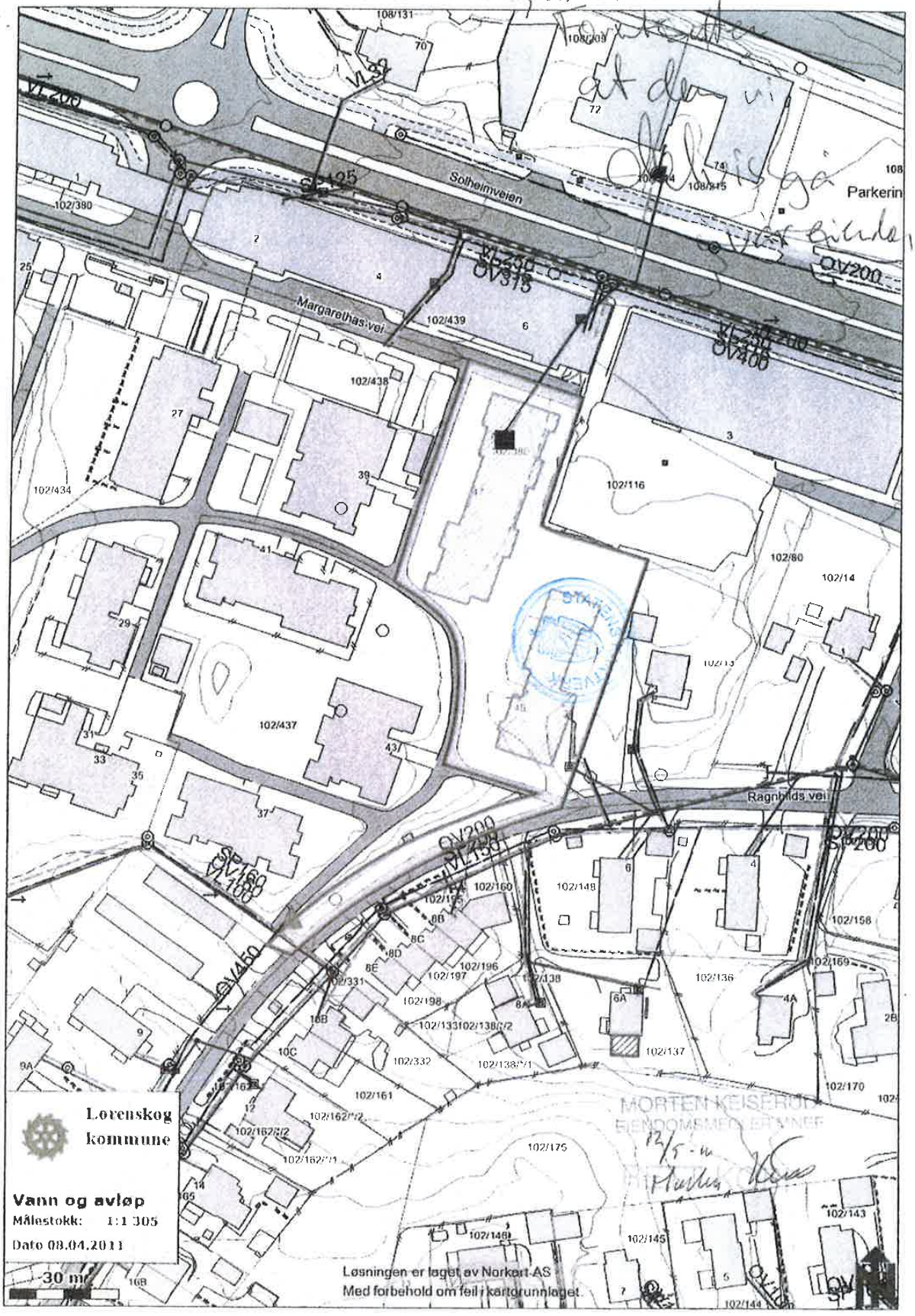
Per Olav Bernhardsen
PER OLAV BERNHARDSEN

12/5-11
Morten Keiserud
MORTEN KEISERUD
EIENDOMSMEGLER MNEF

RETT KOPI


HUS
Sappelbod
Sappelbod
HUS L
HUS Q
HUS R
HUS P
VA
Lavbrekk
Lavbrekk
Lavbrekk
HRTB
HRTB A/S
Arkitekter MNAL
St.Olavs gt. 28
0166 Oslo
Telefon: +47 22993230
Telefax: +47 22115031
E-post: firmapost@hrtb.no
Foretaksregisteret:
NO 912 838 151 MVA
HUS R
ROLVSRUD PARK
UTSNITT UTOMHUSPLAN
MORTEN KEISERUD
EIENDOMSMEGLER MNEF
12/5-11
BETT KOPI

Ikke innlagt VA



Firmaatt OK

TINGLYST
11 APR. 2003
NEDRE ROMERIKE TINGRETT
DAGBOKNR. 5856

ERKLÆRING.

Undertegnede eier av gnr.102 bnr.380 i Lørenskog erklærer som betingelse for den av 31.03.2003, og vist på kart med snr.03/1441-1, godkjente deling at:

gnr. 102 **bnr.** 431 **, Margarethas vei 15-25, skal ha rett til adkomst over gnr.102 bnr.380 fram til Solheimveien.**

Erklæringen skal tinglyses som heftelse på eiendommen.

Heftelsen skal overføres til eventuelt senere eiere og kan ikke avlyses uten Lørenskog kommunes samtykke.

Ikke kopi bekreftes

Doknr: 5856 Tinglyst: 11.04.2003 Emb. 008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

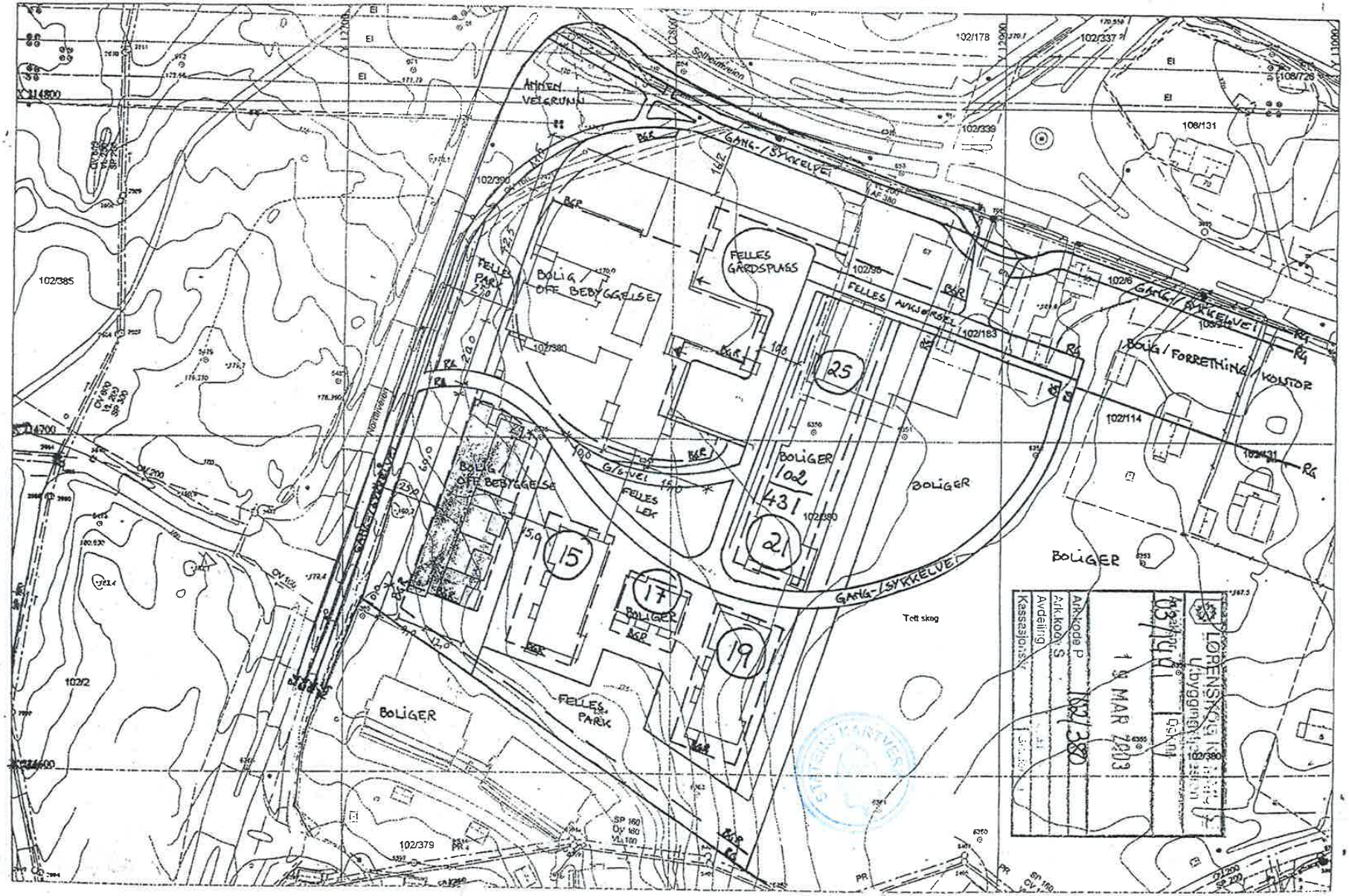
Lørenskog, ...

I henhold til fullmakt:

.....
eier av gnr.102 bnr.380

Org.nr. 958 995 369 – Storebrand Livsforsikring AS
personnummer (hjemmelshaver)

(org.nr. 980 348 393 – Rolvsrud Utbygging AS
(ifølge generalfullmakt))


FELLES GÅRDSPLASS
BOLIG / OFF. BEBYGGELSE
FELLES PARK
FELLES LEK
FELLES PARK
BOLIGER
BOLIGER
BOLIGER
BOLIGER
BOLIGER
BOLIG / FORRETNING / KONTOR
GANG-/SYKKELVEI
GANG-/SYKKELVEI
Tett skog
102/385
102/2
102/379
102/380
102/178
102/337
102/339
102/114
102/183
108/131
108/725
25
21
19
17
15
102 431
LØRENSKOG KOMMUNE
Utbyggingsavdelingen
Gnr. 102 Bnr. 380
Ark.kode P
Ark.kode S
Avdeling
Kassasjonsnr.
13 MAR 2003

Dok. nr. 1702 dagbf. 30.4.1969.

20/A127

Godkjent av Justisdepartementet til innhefting i pantebøkene.

Avtale om grunnrettigheter mot vederlag

TELEGRAFVERKET

Vedlegg nr.

Grunneier (navn)			Født (dato og år)
Kåre Rongnerud			30/9.1915
Eier av (gårdsnavn)	G.nr.	Br.nr.	Kommune
Granlund	102	6	Lørenskog

Grunneieren gir Telegrafverket rett til å plassere på eiendommen:

Linje/kabelfeste på bygninger	Stolper/Bardunfester			Kabelgrøft		
	Innmark	Utmark	Skog	Innmark	Utmark	Skog
stk.	stk.	stk.	stk.	18 m	m	m

Vederlag en gang for alle (spesifisert på feste, stolper og kabelgrøft i innmark, utmark og skog):

18 m.innmark	à kr. 0,35	= kr. 6,30
	à kr.	= kr.
	à kr.	= kr.
	à kr.	= kr.
		I alt kr. 6,30

Summen med bokstaver: Kroner seks 30/100 — som er betalt

Telegrafverket har rett til

å holde linjen rydda for tre og greiner .....m på hver side av midtlinjen,

å merke av hvor kablene ligger med .....merker på nærmere avtalte steder.

For avtalen gjelder også §§ 3, 4 og 6 i lov av 9. juni 1903 nr. 10, se baksida.

Lørenskog 3/4. 1969
Sted, dato, årstall

For Telegrafverket

Underskrift

Underskrift av grunneier

Underskriveren er over 21 år.
Underskrifta er skrevet i vårt nærvær.

Pedlex Rett kopi bekreftes

For Telegrafverkets noteringer

Offisiell titel på anlegget	Linjeseksjon
Oslo - Lillestrøm	Oslo - Lørenskog

Stolpenummer

Vederlag ellers (Dette skal det ikke regnes tinglysingsgebyr av).

Regnskapsført (måned og år)

Bl. 121 a. 10 000.

Utdrag av

Lov om Anlæg for Telegraf, Telefon og lignende Meddelelsesmidler av 9. juni 1903 nr. 10, med seinere endringer.

§ 1. Statens telegrafvesen er berettiget til å anbringe sine ledninger og andre innretninger for telegraf, telefon eller lignende meddelelsesmidler på, over eller under offentlig og privat eiendom samt til å føre sine undersjøiske forgreningseller spredningskabler gjennem almindelige kjellere og portrum i sådan eiendom overensstemmende med de forskrifter som er gitt i denne lov.

Under uttrykket ledning innbefattes nedenfor også de nevnte andre innretninger.

§ 2. For den Byrde paa Eiendom, som er en Følge af Lednings Anbringelse paa samme, pligter Telegrafvæsenet at yde Godtgjørelse, som i Mangel af mindelig Overenskomst bestemmes ved Skjøn.

§ 3. Bestemmelsen i foregaaende Paragrafs 1ste Led skal ikke være til Hinder for, at Telegrafvæsenet kan gjøre en Eiendoms Tilknytning til Statens Anlæg afhængig af, at Krav paa Godtgjørelse, saalænge Tilknytningen finder Sted, frafaldes for dets Ledningers Anbringelse paa vedkommende Eiendoms Bygninger eller, forsaavidt nødvendigt for dens Tilknytning til Nettet, paa Eiendommen forøvrigt.*)

Er Godtgjørelse tidligere erlagt én Gang for alle, skal Telegrafvæsenet have Adgang til at fordre den helt eller delvis tilbagebetalt, hvis Tilknytningen begjæres inden fem Aar fra Godtgjørelsens Erlæggelse.

*) Ved den norske regjerings resolusjon av 21. november 1905 er det bestemt at Telegrafverket som regel skal kreve slikt vilkår for tilknytning.

Opnaaes ikke Enighed om de nævnte Vilkaar for Tilknytningen, kan Sagen indbringes for vedkommende Regjeringsdepartement til Afgjørelse.

§ 4. Når det med hensyn til en eiendom, på, over, under eller gjennem hvilken det er anlagt ledning, av eieren eller besidderen skal treffes forføyning som nødvendiggjør at ledningen endres eller fjernes, er han berettiget til å fordre at så skjer. Dog kan telegrafvesenet, hvis det ved ledningens anbringelse er ydet godtgjørelse én gang for alle, gjøre endringen eller fjernelsen avhengig av at en forholdsmessig del av den erlagte godtgjørelse tilbakebetales.

Tvist om, hvorvidt og i hvilken Udstrækning Ændring eller Fjernelse maatte være fornøden, samt om, med hvilket Beløb den én Gang for alle erlagte Godtgjørelse skal tilbagebetales, afgjøres ved Skjøn.

Er vedkommende Forføining over Eiendommen ikke iverksat inden et Aar, efterat Anlægget er ændret eller fjernet, har Telegrafvæsenet Ret til at kræve Omkostningerne ved Ændringen eller Fjernelsen helt eller delvis erstattet, medmindre der godtgjøres Omstændigheder, som er fyldestgjørende for Undladelsen.

§ 6. Uden Hensyn til, hvad der er bestemt i §§ 2—5, skal Telegrafvæsenet snarest muligt udbedre eller, hvis saa ikke sker, efter Skjøn erstatte den Skade, som maatte bevirkes ved Udførelsen af Telegraf- eller Telefonanlæg eller ved senere Arbeider paa disse.

§ 9. Skjøn efter denne lov avgives paa landet av lensmanden og to skjønsmænd.

Doknr: 367451 Tinglyst: 13.05.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rett kopi bekreftes

ERKLÆRING

ORG. NR. 988 264 063

Grunneier av gnr. 102 bnr. 380 gir herved Bio Varme Akershus AS rett til å anlegge og ha liggende ledningsanlegg for fjernvarme med nødvendige kummer på nevnte eiendom.

Bio Varme Akershus AS skal ha fri og uhindret adkomst til traseen både for personer og materiell for senere ettersyn, vedlikehold og reparasjon av sine ledninger.
Bio Varme Akershus AS skal sørge for at eiendommen, når nødvendige arbeider er utført, settes i tilsvarende stand som før arbeidene ble foretatt.

Grunneieren må ikke foreta anlegg over ledningene eller benytte sin eiendom på en sådan måte at ledningsnettet utsettes for fare eller skade. Oppfylling og planering av terrenget over ledningen må skriftlig godkjennes av Bio Varme Akershus AS. (terrasser, brostein, murer mv.)

Denne erklæring kan tinglyses som heftelse på eiendommen og kan ikke avlyses uten Bio Varme Akershus AS samtykke.

Lørenskog, den ...8/4-2011...

Grunneier/hjemmelshaver...ROLVSRUD UTBYGGING AS

Organisasjonsnummer:...980 348 393...

PER OLAV BRANTHA

RUNE KJELDSTAD

OSLO 12/5-11

Vi samtykker til tinglysning
ROLVSRUD UTBYGGING 2 KS
ORG.NR. 995 622 734

RUNE KJELDSTAD

PER OLAV BRANTHAGEN

MORTEN KEISERUD
12/5-11
RETT KOPI

HUS
Sappelbod
Sappelbod
HUS L
HUS Q
HUS R
HUS P
Løvbrekk
Løvbrekk
Løvbrekk
HRTB
HRTB A/S
Arkitekter MNAL
St.Olavs gt. 28
0166 Oslo
Telefon: +47 22993220
Telefax: +47 22112651
E-post: firmapost@hrtb.no
Foretaksregisteret:
NO 912 838 161 MVA
HUS R
ROLVSRUD PARK
UTSNITT UTOMHUSPLAN
Fjernvarmerør.
MORTEN KEISERUD
EIENDOMSMEGLER MNEF
RETT KOPI

1) Org.nr. 980 348 393

OVERENSKOMST
OM
RETTIGHETER OG PLIKTER VED OPPFØRING, DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV FRITTLIGGENDE NETTSTASJON (prefabrikkert kiosk)
(STEDSEVARIG RETT)

Mellom

Hafslund Nett AS
(nedenfor kalt Netteier)

og

Rolvsrud Utbygging AS
(nedenfor kalt Grunneier)



som Grunneier og hjemmelshaver av gnr. 102 og bnr. 380 i Lørenskog kommune, med eiendomsadresse: Solheimveien 71
er det inngått slik overenskomst om rettighetserverv for plassering av nettstasjon med transformator, tilhørende apparater og kabelanlegg/luftledningsnett
(nedenfor kalt anlegget).

Plassering av anlegget på eiendommen er vist på baksiden av avtaleformularet.
Nettstasjon nr.: L0406.

For høyspenningsanlegget gjelder de bestemmelser som er fastsatt i Forskrifter for elektriske forsyningsanlegg.

1 NETTEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

1.1 Bygging, drift, vedlikehold og fornyelse

Grunneier gir herved Netteier rett til bygging og evigvarende rett til plassering av nettstasjon og tilhørende kabelanlegg/luftledningsnett over eiendommen som vist på vedlagte kart. Retten omfatter også rett til å drifte, vedlikeholde og fornye nettstasjon med tilhørende kabelanlegg/luftledningsnett.

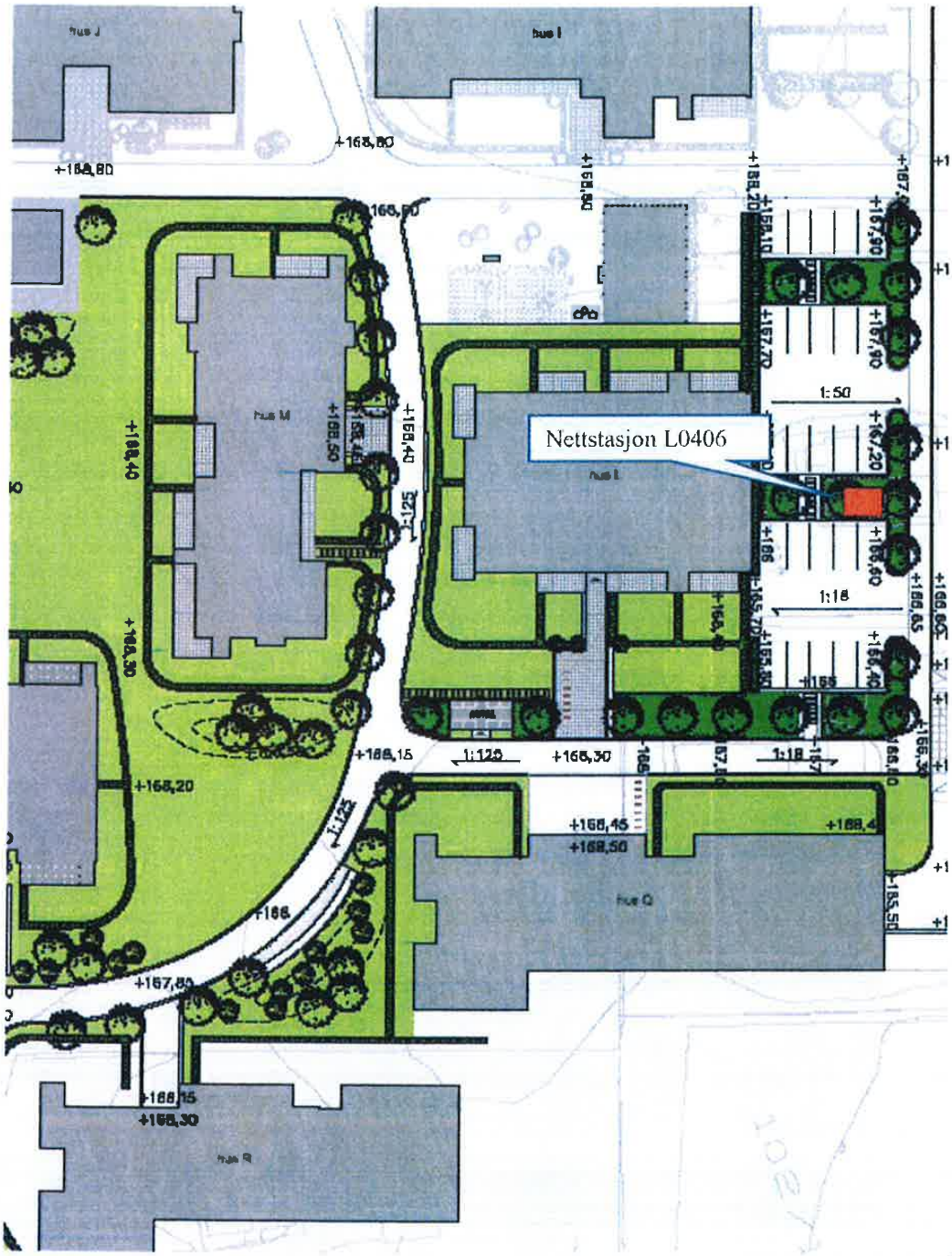
Netteier besørger oppføringen samt utfører og bekoster alt utvendig vedlikehold av nettstasjonen.

Netteier gis rett til, med minst mulig ulempe for Grunneier, å føre kabler ut fra nettstasjonen til andre kunder.

1.2 Transport og ferdsel

Netteier har rett til nødvendig fremkomst over eiendommen for utøvelse av de i overenskomsten nevnte rettigheter.

Skader på veier og/eller eiendommen for øvrig som måtte oppstå på grunn av Netteiers transport eller ferdsel, er Netteier ansvarlig for å rette opp.



STATENS KARTVERK

1.3 Opprydding

Netteier plikter snarest mulig å rydde opp etter seg på anleggsstedet.

1.4 Byggeforbud og beplantning

Grunneier har ikke rett til oppføring av noen form for bebyggelse, beplantning eller oppfylling av masse som kan være til skade eller til hinder for drift og vedlikehold av nettstasjonen med tilhørende kabelanlegg. Grunneier må innhente skriftlig tillatelse av Netteier for å iverksette byggetiltak nærmere nettstasjonen enn 5 meter. Dette for at nødvendige forskriftsmessige tiltak kan iverksettes før bygging påbegynnes. Det tillates derimot ikke byggetiltak nærmere nettstasjonen enn 1,5 meter.

2 GRUNNEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

2.1 Arbeid nær nettstasjon/kabelanlegget

Grunneier er etter alminnelige erstatningsregler ansvarlig for skader han påfører anlegget f.eks. ved sprengingsarbeid, nedsetting av gjerdepåler, graving eller terrengforandringer mm.

Før slike arbeider iverksettes, skal Grunneier varsle Netteier, som snarest og senest innen 3 dager, anviser eller iverksetter nødvendige sikkerhetstiltak i forhold til anlegget. Kostnader Netteier får ved å bistå Grunneier med sikkerhetstiltak i forhold til anlegget, bæres av Netteier.

2.2 Flytting av nettstasjon/kabelanlegg

Dersom Grunneier, uavhengig av årsak, ønsker å få nettstasjonen eller tilhørende kabelanlegg/luftledningsnett flyttet, må han selv bære omkostningene med dette. Grunneier kan ikke kreve flytting av anlegget før Netteier eller han selv har skaffet annen egnet plass for nettstasjonen på eiendommen. Slik plass skal Netteier og Grunneier i fellesskap forsøke å fremskaffe uten ugrunnet opphold. Flyttingen må være praktisk mulig å gjennomføre.

Dersom Netteiers behov for nettstasjonen faller bort, skal Netteier fjerne nettstasjonen og planere og istandsette terrenget. Omkostningene med dette bæres av Netteier.

3 ERSTATNING

3.1 Netteiers erstatningsplikt

Erstatning for grunneiers avståelse av rettigheter i henhold til denne overenskomst utbetales ikke.

3.2 Erstatning etter særskilt avtale eller skjønn

Skader og ulemper som Netteier måtte forårsake under bygging av anlegget eller senere, og som det ikke er tatt hensyn til ved fastsettelse av engangserstatningen i denne avtale, utbedres eller erstattes av Netteier. Dersom enighet om utbedring eller erstatning ikke oppnås, avgjøres erstatningsspørsmålet ved rettslig skjønn.

4 ALMINNELIGE BESTEMMELSER

4.1 Tvister

Tvister eller uenighet av skjønnsmessig art avgjøres ved rettslig skjønn, jfr. Lov om skjønn og ekspropriasjonssaker (Skjønnsprosessloven) av 1. juni 1917 nr. 1.

Dersom partene er enige, kan tvister om gyldigheten eller tolkningen av nærværende avtale og for øvrig enhver tvist som måtte oppstå i forbindelse med avtalen, avgjøres ved voldgift, jfr. Lov om voldgift (Voldgiftsloven) av 14. mai 2004 nr. 25.

4.2 Tinglysning

Grunneier samtykker i at denne overenskomsten kan tinglyses som heftelse på eiendommen. Netteier betaler omkostningene i forbindelse med tinglysingen. Sletting kan kun skje ved samtykke fra Netteier

5 SÆRSKILTE AVTALEBESTEMMELSER

Ingen særskilte avtalebestemmelser er avtalt.

Denne overenskomst er utstedt i 3 - tre - eksemplarer, hvorav hver av partene beholder ett eksemplar. Det tredje eksemplaret undertegnes av partene og benyttes som tinglysingsgjenpart.

Sted: Oslo	Dato: 8.5.07	Sted: Oslo	Dato: 23/5-07

Grunneier1 signatur:			
(Blokkbokst.):	LEIF JØRGEN MOGER	**Hafslund Nett AS**	
Foretaksnr./ personnr.:	260243 37331	**NO 980 489 698 MVA**	
Grunneier 2 signatur:		Leder signatur:	
(Blokkbokst.):	THOR OLAF ASKDER	(Blokkbokst.):	KNUT RIKKARD BAKKEN
Foretaksnr./ personnr.:	131255 33501		
Gr.eier3 signatur:		Saksbeh., signatur:	Tore Johnsen
(Blokkbokst.):	KRISTIAN JOHANSEN	(Blokkbokst.):	TORE JOHNSEN
Foretaksnr./ personnr.:	031071 43172		

I henhold til urådighet, samtykkes herved tinglysing.
Fornebu, den 11/5 07
Krogsveen
Fokus Krogsveen Nylander AS
Statsautoriserte eiendomsmeglere
Ann-Karin Hammer

7/5-07
Britt Clugeberg

Dnr. 3367/64 Dagb.f. 15/10.1964

- 2 OKT 1964

E R K L Æ R I N G

Undertegnede eiere av eiendommen Ragnhilds vei 5, gr.nr. 102, br.nr. 152 gir herved eieren av eiendommen Ragnhilds vei 3, gr.nr. 102, br.nr. 13 tillatelse til å oppføre garasje med uthus i en avstand av 1 meter fra vår grense.

Erklæringen blir å tinglyse som heftelse på vår eiendom og kan ikke avlyses uten samtykke av Lørenskog kommune.

Fjellhamar, den .....

....

Lørenskog kommune samtykker som hjemmelsinnehaver i tinglysningen.

Fjellhamar, 30. september 1964.

Lørenskog Kommune

ordfører

Husbanken har intet å innvende mot at ovenstående erklæring blir tinglyst som heftelse på gnr. 102 bnr. 152 i Lørenskog.

Oslo 12. oktober 1964.

DEN NORSKE STATS HUSBANK

Etter dem.

Rett kopi bekreftes.

Dnr. 3587/60. Dagb.f. 26.11.1960. Stpl. av emb. 26.11.1960 med kr. 5.-.

E r k l ø r i n g.

Undertegnede Johannes Båhus, eier av eiendommen Strømsveien 71, gnr. 102, bnr. 114, i Lørenskog herred, gir herved Lørenskog kommune rett til å anlegge og ha liggende offentlig vann-og kloakkledning med nødvendige kummer over nevnte eiendom.

Vann-og kloakkledningene blir liggende syd for Strømsveien og i en avstand av ca. 11 m. fra midte av denne.

Lørenskog kommune har fri og uhindret fremkomst til traceen både for personer og materiell såvel til selve anleggets utførelse som til senere ettersyn, vedlikehold og reparasjon av sine ledninger.

Grunneieren må ikke legge eller foreta anlegg over ledningene eller benytte sin eiendom på sådan måte at ledningsnettet utsettes for fare eller skade.

Gjerder, trær og annen beplantning som står i traceon og som er til hinder for fremdriften av selve anlegget eller senere reparasjon, fjernes av Lørenskog kommune.

Trevirket lunnes og tilfaller grunneieren.

Lørenskog kommune yter ikke erstatning for beskadigelse av trær eller annen beplantning, matjord, tap av vannkilder samt anleggelse av nødvendige kummer på ledningsnettet.

Gjerder, drensgrøfter o.l. bekoster Lørenskog kommune istandsatt. Forøvrig tas alle hensyn under anleggsdriften slik at eventuelle skader reduseres mest mulig.

Naboer skal ha anledning til å tilkoble de offentlige vann- og kloakkledninger på eiendommen mot erstatning for forvoldt skade etter overenskomst eller lovlig skjønn.

Tvist om hvor tilkoblingen skal skje avgjøres av kommuneingeniøren.

Erstatning for mulige i anledningen senere forefallende reparasjoner m.v. av vann-og kloakkanlegget blir i mangel av minnelig overenskomst for hver gang å bestemme ved rettslig skjønn oppnevnt på alminnelig måte.

Denne erklæring kan tinglyses som heftelse på eiendommen og kan ikke avlyses uten Lørenskog kommunes samtykke.

Lørenskog, den 21/11 - 60

Johannes Båhus

eier.

Rett kopi bekreftes
STATENS KARTVERK

Dagb.nr.3800/65
13/11-65

Stemplet av emb.13/11-65 med kr.40,-.

S k j ø t e.

Lørenskog kommune

skjøter og overdrar herved til

Kristian Aasberg og Petter Seholt, Ragnhildsvei 5,
f. h.h.v. 26/4-16 og 6/9-06,

eiendommen Ragnhildsvei 5, gnr. 102 bnr. 152,

av skyldmark 0,02 i Lørenskog herred for kjøpesum

kr. 4.000.- kronerfiretusen 0/100 -

som er avgjort på omforenet måte.

Tomten måler 1743 m2 målt til midt av vei.

For salget gjelder forøvrig følgende betingelser:

1. Bebyggelsen skal være åpen og villamessig. På tomten oppføres hus i 2 etasjer som enebolig eller tomannsbolig.

2. Husene legges i slikt forhold til de regulerte veier og nabogrenser som bygningsvesenet bestemmer. Hvis lovlige avstander oppnås, kan mindre utbygg på husene tillates foran byggeflukten når de ikke gir mindre framspring enn 2,5 m og ikke oppføres i mer enn en etasje.

3. Våningshus kan dog ha en størrelse på opptil 11% av tomtens nettoareal, dog ikke over 120 m2.

   Takvinkelen må godkjennes av bygningsvesenet. Ens takvinkel og gesimshøyde må gjennomføres kvartalsvis eller i samme byggeflukt.

4. Garasjenes størrelse må ikke overstige 28 m2. Bygningsvesenet kan dispensere fra denne bestemmelse når det oppføres bolig for flere enn 1 familie. På parseller hvor garasjen kommer nærmere nabogrense enn 2,5 m skal den utføres av brannfaste materialer.

   Hvor terrengforholdene gjør det naturlig, er det tillatt å anordne garasje i våningshusets kjeller.

5. Mot regulert vei oppsettes gjerder etter bygningsvesenets nærmere bestemmelse. Sammenhengende gjerder utføres av ensartet konstruksjon, høyde, farge, kfr. pkt. 6. Før gjerde mot vei oppsettes, må terrenget planeres hvor gjerdet skal stå, eventuelt oppsettes forstøtningsmur hvor dette finnes påkrevd.

6. Hus- og gjerdefasade må godkjennes av bygningsvesenet.

7. Tomtene må ikke beplantes med trær som virker sjenerende for naboer.

8. Selger av tomt er ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse vedtekter.

9. Unntak fra disse vedtekters pkt. 1, 2, 3, 4 og 5 kan hvor særlige grunner taler for det, tillates innenfor den i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for

Reell kopi bekreftes.

Lørenskog opptrukne ramme. Forøvrig gjelder bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Lørenskog.

10. På tomta må ikke drives noen virksomhet som kan sjenere naboer ved røk, larm eller lukt. Tvist om hva der inngår herunder, avgjøres av Lørenskog bygningsvesen. Husdyrhold, herunder fjærkre og kaniner, tillates ikke. Heller ikke må der uten samtykke av selgeren være forlystelsessted, handelsvirksomhet eller lignende på tomten.

11. Tomten må ikke uten Lørenskog formannskaps samtykke deles eller fraskilles noe areal.

12. Kjøperen er forpliktet til å delta i utgifter til vanlig delegjerde med nabo og pålegges dessuten gjerdeplikt mot ubebygde arealer. Når våningshuset er tatt i bruk, skal gårdsplass og hage settes ordentlig istand og til enhver tid holdes ordentlig vedlike.

13. Kjøperen er forpliktet til å tilslutte de kommunale elektriske ledninger, vann- og kloakkledninger samt renseanlegg etter foreliggende planer. Kjøperen er forpliktet til å betale årlig avgift for drift av offentlig kloakkrenseanlegg etter de regler som til enhver tid er vedtatt av Lørenskog kommunestyre. Det betales dessuten avgift for tilkobling til offentlige vann- og kloakkledninger etter gjeldende regulativ. Hvis det viser seg nødvendig å føre ledninger over tomten, skal kjøperen finne seg heri. Hvor overvannet ikke bortledes gjennom offentlig overvannsledning, må det gis stikkrenner fritt avløp fra veiens område.

14. Veigrunn med nødvendige grøfter og gjerdeavstand overdras Lørdnskog kommune uten utgift for denne. Hvis kommunen krever det, skal veigrunnen skjøtes tilbake til Lørenskog kommune.

15. Tomten må ikke benyttes som lagringsplass.

Biler må ikke til stadighet hensettes på gårdsplass eller vei, men anbringes i godkjent garasje.

16. Kjøperen er gjort kjent med utskrift av panteregisteret for det bruk som tomta er en parsell av.

17. Selgeren forbeholder seg ved salg av andre parseller rett til like overfor kjøpere av disse å foreta sådanne endringer i servituttene som måtte anses påkrevd i det særskilte tilfelle. Likeledes forbeholdes rett til endringer i reguleringe- og bebyggelsesplaner.

18. Tomten kan ikke bebygges før Lørenskog kommune gir tillatelse hertil. Tomten må være bebygget innen 3 år fra det tidspunkt tomten tillates bebygget. Hvis tomten helt eller delvis videreselges før den er bebygget, har Lørenskog kommune forkjøpsrett.

Fargene utvendig fastsettes av skjønnhets- og fasaderådet i Lørenskog kommune.

Gjerder og porter må godkjennes av bygningsrådet.

19. De med eiendomsoverdragelsen forbundne omkostninger bæres av kjøperen.

20. Et eksemplar av dette skjøte er medunderskrevet av Kristian Aasberg og Petter Søholt og gjelder som kjøpekontrakt for selger.

Fjellhamar, den 19. oktober 1965.
Løtenskog Kommune

Bjarne Haugen

.....ordfører.....
ordfører

Vi bekrefter herved at ordfører Bjarne Haugen har undertegnet dokumentet i vårt nærvær.

....

Husbanken samtykker herved i tinglysing av nærværende skjøte på eiendommen gnr. 102, bnr. 152 i Løtenskog.

Oslo, 25 oktober 1965
DEN NORSKE STATS HUSBANK

Efter bem.

Kristen Blom

Dnr.74/1964.Dbg.lo/1.1964.Stpl. av emb.den lo/1.1964 med kr.5.- + 5.-.

K. 74/22. 11/10-63.
F. 997/15. 11/12-63.

Makeskifte - kontrakt - skjøte.

Mellom Arvid Henriksen, Strømsveien 73, Lørenskog, født 26/9-1915, på den ene side og Lørenskog kommune, Fjellhamar, på den annen side, er d.d. inngått sådan

makeskifte - kontrakt - skjøte:

1. Arvid Henriksen overdrar til Lørenskog kommune eiendommen Strømsveien 73 A, tillegg, gnr. 102 bnr. 208, 102 m2.

2. Mot dette areal overdrar Lørenskog kommune til Arvid Henriksen eiendommen Strømsveien 73 B, tillegg, gnr. 108 bnr. 317, 102 m2.

3. Begge eiendommer er ubebygd og makeskifte gjennomføres uten annet vederlag for noen av partene.

4. Utgiftene ved overdragelsen deles likt mellom Lørenskog kommune og Arvid Henriksen.

   Verdien av hver parsell anslås til kr. 306,-, d.v.s. kr. 3,- pr. m2.

5. Eiendommene Strømsveien 73, gnr. 102 bnr. 131, eiendommen Strømsveien 73 B, gnr. 102 bnr. 147 og eiendommen tillegg til Strømsveien 73 B, gnr. 108 bnr. 317, skal ha veirett over kommunens eiendom Strømsveien 73 A, gnr. 108 bnr. 213. Veien anlegges etter bygningssjefens nærmere bestemmelse.

Lørenskog, den 8. januar 1964.

Lørenskog Kommune
Bj. Haugen
ordfører

Arvid Henriksen ..... Arvid Henriksen

..... Bj. Haugen

Vi bekrefter herved at Arvid Henriksen og ordfører Bjarne Haugen har underskrevet dokumentet i vårt nærvær og at de begge er over 21 år.

.....

.....

Ubetalt kopi bekreftes

Dnr. 3119/60. Dagb.f. 18.10.1960 Stpl. av emb. 18.10.1960 med kr. 5.-.

Erklæring.

Undertegnede Bjørn Mathisen, eier av eiendommen Strømsveien 67, gr. nr. 102, br.nr. 98 i Lørenskog herred, gir herved Lørenskog kommune rett til å anlegge og ha liggende offentlig vann- og kloakkledninger med nødvendige kummer ved over **nevnte eiendom.**

Vann- og kloakkledningene blir liggende syd for Strømsveien og i en avstand av ca. 11 m. fra midte av denne.

Lørenskog kommune har fri og uhindret fremkomst til traceén både for personer og matriell såvel til selve anleggets utførelse som til senere ettersyn, vedlikehold og reparasjon av sine ledninger.

Grunneieren må ikke bygge eller foreta anlegg over ledningene eller benytte sin eiendom på sådan måte at ledningsnettet utsettes for fare eller skade.

Gjerder, trær og annen beplantning som står i traseén, og som er til hinder for fremdriften av selve anlegget eller senere reparasjon, fjærnes av Lørenskog kommune.

Treverket lunnes og tilfaller grunneieren.

Lørenskog kommune yter ikke erstatning for beskadigelse av trær eller annen beplantning, matjord, tap av vannkilder, samt anleggelse av nødvendige kummer på ledningsnettet.

Gjerder, drensgrøfter o.l. bekoster Lørenskog kommune istandsatt. Forøvrig taes alle hensyn under anleggsdriften slik at eventuelle skader reduseres mest mulig.

Naboer skal ha anledning til å tilkoble de offentlige vann- og kloakkledninger på eiendommen mot erstatning for forvoldt skade etter overenskomst eller lovlig skjønn.

Tvist om hvor tilkoblingen skal skje avgjøres av kommuneingenieren.

Erstatning for mulige skader i anledning senere forefallende reparasjoner m.v. av vann- og kloakkanlegget blir i mangel av minnelig overenskomst for hver gang å bestemme ved rettslig skjønn oppnevnt på alminnelig måte.

Denne erklæring kan tinglyses som heftelse på eiendommen og kan ikke avlyses uten Lørenskog kommunes samtykke.

Rett kopi bekreftes



Lørenskog den 17-10-60

Bjørn Mathisen

eier

Dnr. 3117/60. Dagb.f. 18.10.1960. Stpl. av emb. 18.10.1960

med kr. ~~6,000~~ .5,- .

Erklæring.

Undertegnede Envold Mathisen, eier av eiendommen Strømsveien 69 gr. nr. 102, br. nr. 6 i Lørenskog herred, gir herved Lørenskog kommune rett til å anlegge og ha liggende offentlig vann- og kloakkledninger med nødvendige kummer over ved nevnte eiendom.

Vann- og kloakkledningene blir liggende syd for Strømsveien og i en avstand av ca. 11 m. fra midte av denne.

Lørenskog kommune har fri og uhindret fremkomst til traceén både for personer og matriell såvel til selve anleggets utførelse som til senere ettersyn, vedlikehold og reparasjon av sine ledninger.

Grunneieren må ikke bygge eller foreta anlegg over ledningene eller benytte sin eiendom på sådan måte at ledningsnettet utsettes for fare eller skade.

Gjerder, trær og annen beplantning som står i traceén og som er til hinder for fremdriften av selve anlegget eller senere reparasjon, fjernes av Lørenskog kommune.

Treverket lunnes og tilfaller grunneieren.

Lørenskog kommune yter ikke erstatning for beskadigelse av trær eller annen beplantning, matjord, tap av vannkilder, samt anleggelse av nødvendige kummer på ledningsnettet.

Gjerder, drensgrøfter o.l. bekoster Lørenskog kommune istandsatt. Forøvrig taes alle hensyn under anleggsdriften slik at eventuelle skader reduseres mest mulig.

Naboer skal ha anledning til å tilkoble de offentlige vann- og kloakkledninger på eiendommen mot erstatning for forvoldt skade etter overenskomst eller lovlig skjønn .

Tvist om hvor tilkoblingen skal skje avgjøres av kommuneingeniøren.

Erstatning for mulige skader i anledning senere forefallende reparasjoner m.v. av vann- og kloakkanlegget blir i mangel av minnelig overenskomst for hver gang å bestemme ved rettslig skjønn oppnevnt på alminnelig måte.

Denne erklæring kan tinglyses som heftelse på eiendommen og kan ikke avlyses uten Lørenskog kommunes samtykke.

Lørenskog den 17/10. 1960

Envold Mathisen

eier.

Rett kopi bekreftes.
STATENS KARTVERK

Rekvirent iht. følgebrev/~~rekvirent ikke oppgitt~~:
938333572
org.nr./fødselsnr.

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Opplysninger om rekvirent (innsender) [2]	Plass for tinglysingstempel
Navn:Rolvsrud Utbygging AS /CO AF G. ROPPEN INVOICE'S Adresse: PB 6277- ETTERSTAD Postnr: 0603 Poststed: OSLO Fødselsnr./Org.nr:980 348 393 Referansenr:	Doknr: 351311 Tinglyst: 18.05.2010 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)
ROLVSRUD UTBYGGING AS	980348393

Rett kopi bekreftes

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr	Kommunenavn	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
0230	LØRENSKOG	102	380		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A — Rettighet for fast eiendom (reell servitutt). [4]

Kommunenr	Kommunenavn	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
0230	LØRENSKOG	102	116		

Rett kopi bekreftes

B — Rettighet for person (personlig servitutt/pengeheftelse).

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Rett kopi bekreftes

5.180

Dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [5]

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

ROLVSRUD UTBYGGING AS, eier av Gnr 102 Bnr 380 gir Gnr. 102 Bnr. 116 en rett til å ha underjordisk garasjeanlegg. Gnr 102 Bnr 116 kan anlegge det underjordiske garasjeanlegget 1 meter fra eiendomsgrensen mot Gnr 102 Bnr 380, langs bygg R og 1,0 meter fra eiendomsgrensen mot Gnr 102 Bnr 380, langs bygg Q.

Tilsvarende vil en ikke ha innvending mot en fremtidig støttemur langs de samme eiendomsgrensene kan legges i eiendomsgrensen.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☒ Ja ☐ Nei
(OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)

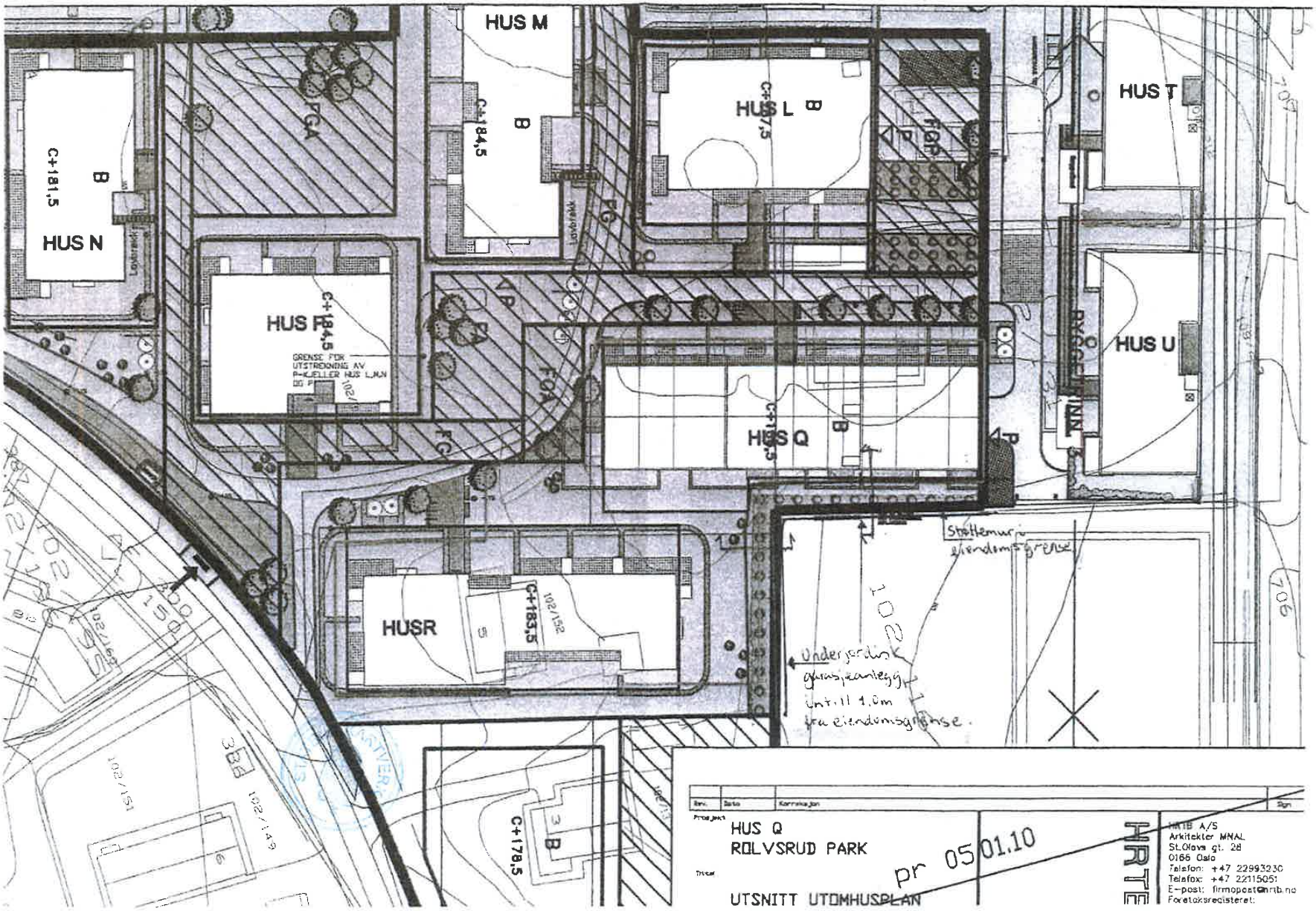
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
Oslo 15/1-10	

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Statens kartverk Tinglysingen, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Statens kartverk, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner.


HUS M
HUS L
HUS T
HUS N
HUS P
HUS Q
HUS U
HUSR
C+181,5
C+184,5
C+175,5
C+164,5
C+183,5
C+178,5
B
FGA
FG
FGB
VP
FGC
Støttemur i eiendomsgrense
Underjordisk gjennomgang
HUS Q
ROLVSRUD PARK
UTSNITT UTOMHUSPLAN
pr 05.01.10
HRTB A/S
Arkitekter MNAL
St.Olavs gt. 28
0166 Oslo
Telefon: +47 22993230
Telefax: +47 22115051
E-post: firmapost@hrtb.no
Foretaksregisteret:

TINGLYST
- 7 JULI 2005
NEDRE ROMERIKE TINGRETT
DAGBOKNR: 10840

ERKLÆRING

Undertegnede, eier av gnr 102 bnr 380 i Lørenskog, erklærer følgende:

Fremtidige utskilte eiendommer fra gnr 102 bnr 380 i Lørenskog skal ha gjensidig adkomst og bruksrett til gang- og sykkelveier, samt felles lekeareal, som vist på vedlagte kartskisse.

De eiendommer som allerede er utskilt fra gnr 102 bnr 380 i Lørenskog ;

- Gnr 102 bnr 429
- Gnr 102 bnr 430
- Gnr 102 bnr 431
- Gnr 102 bnr 432

Doknr: 10840 Tinglyst: 07.07.2005 Emb. 008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

skal ha adkomst og bruksrett til gang- og sykkelveier samt eventuelt lekeareal, som er felles for flere gårds og bruksnummer.

Denne erklæringen skal tinglyses.

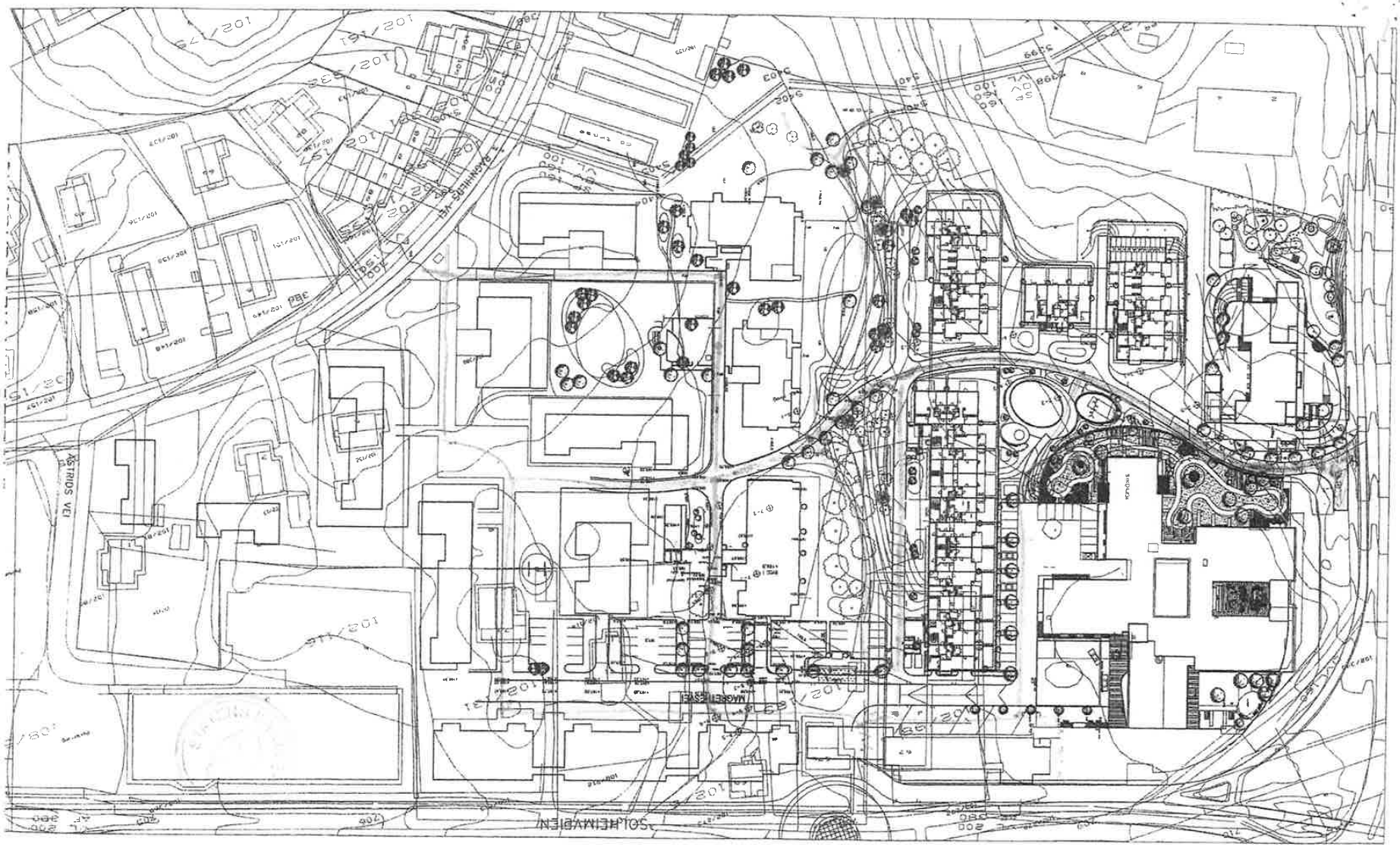
Rett kopi bekreftes

Lørenskog 1. Juni 2005

ROLVSRUD UTBYGGING A.S

SVEIN PRYTZ THOR OLAF ASKJER LEIF JØREN MOGER

Arkivkode: 69.2100

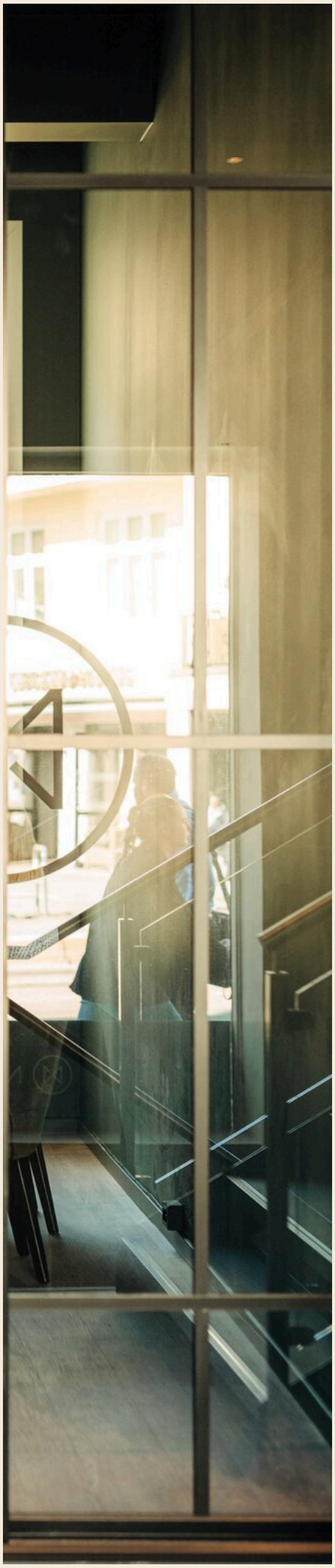

SOLHEIMVEIEN
ÅSTRIDS VEI

Velkommen til

Nordvik Lørenskog

Våre eiendomsmeglere stiller opp når det gjelder som mest. Vi kjenner Lørenskog godt og har bred kompetanse på Oslo Nord, Nittedal og nabokommunene på Romerike. Vi vet hva kjøperne i disse områdene ser etter og hva som skal til for å lykkes med salget. Vi lever av fornøyde kunder, og det er derfor vi er ekstra stolte av å ha vunnet prisen for årets kontor på kundetilfredshet to år på rad, i 2024 og 2025. Du får tett oppfølging gjennom hele salget, og vi 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.



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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/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: 65-0197/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Margarethas vei 45 1473 LØRENSKOG
Matrikkel: Gnr 102, bnr 380, snr 63 (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:

Silje Hanevik Eia

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Lørenskog
silje@nordvikbolig.no
918 60 848