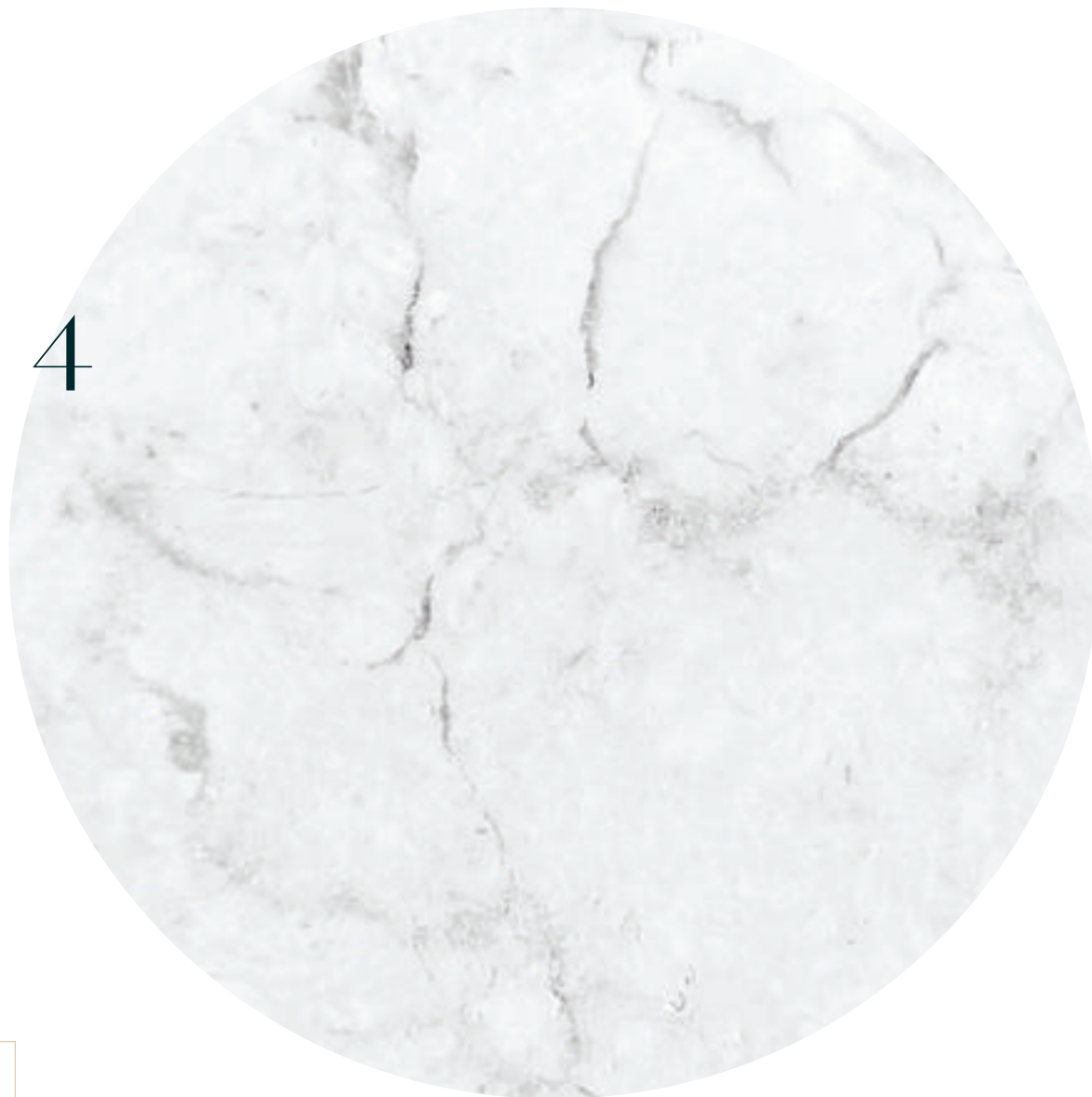




Astrids vei 4

— Velkommen til

Astrids vei 4



LØRENSKOG

Attraktiv og lys 3-roms hjørneleilighet fra 2017! 2 garasje plasser - Heis
- To herlige balkonger på tot. 17m². - Sentralt

Prisantydning	6 290 000,-
Fellesgjeld	22 934,-
Omkostninger	159 150,-
Totalpris	6 472 084,-
Fellesutgifter pr. mnd	6 776,-
BRA-i	91 kvm
Totalt BRA	96 kvm
Soverom	2

Etasje	3
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2017
Ansvarlig megler	Magnus Gjellan
Telefon	924 87 029
E-post	m.gjellan@nordvikbolig.no

Megler	Amalie Oline Soelberg
Telefon	991 67 920
E-post	a.soelberg@nordvikbolig.no








Kort fortalt

Velkommen til Astrids vei 4 - presentert av Magnus Gjellan i Nordvik Bolig!
Dette er en nyere og moderne 3-roms, beliggende midt i Lørenskog sentrum, med umiddelbar nærhet til "alt". Leiligheten har utgang til to herlige balkonger på tot. 17 m², samt gjennomgående god standard fra 2017. I tillegg er det blitt tilvalgte løsninger på bad og kjøkken. Det er godt med oppbevaringsløsninger i walk in-løsning i hovedsoverom, innvendig bod samt i disponibel kjellerbod.

Verdt å merke seg:

- Lekker og moderne 3-roms hjørneleilighet
- To balkonger på tot. 17 m²
- To garasjeplasser og heis
- Oppvarming via radiatorer
- Attraktivt område med nærhet til "alt"
- 1-2 minutt gange til Lørenskog sentrum bussterminal

Arealer og innhold



		Beskrivelse	
BRA-i:	91 kvm		Selveierleilighet
BRA-e:	5 kvm		3. etasje:
Totalt BRA:	96 kvm		BRA-i: 91 kvm. Entré/gang, bad, 2 soverom, stue/kjøkken, bod, garderobrom
TBA:	17 kvm		Total BRA: 91 kvm. TBA: 17 kvm.
			1. etasje:
			BRA-e: 5 kvm. Bod
			Total BRA: 5 kvm.



3. Etasje
Astrids vei 4

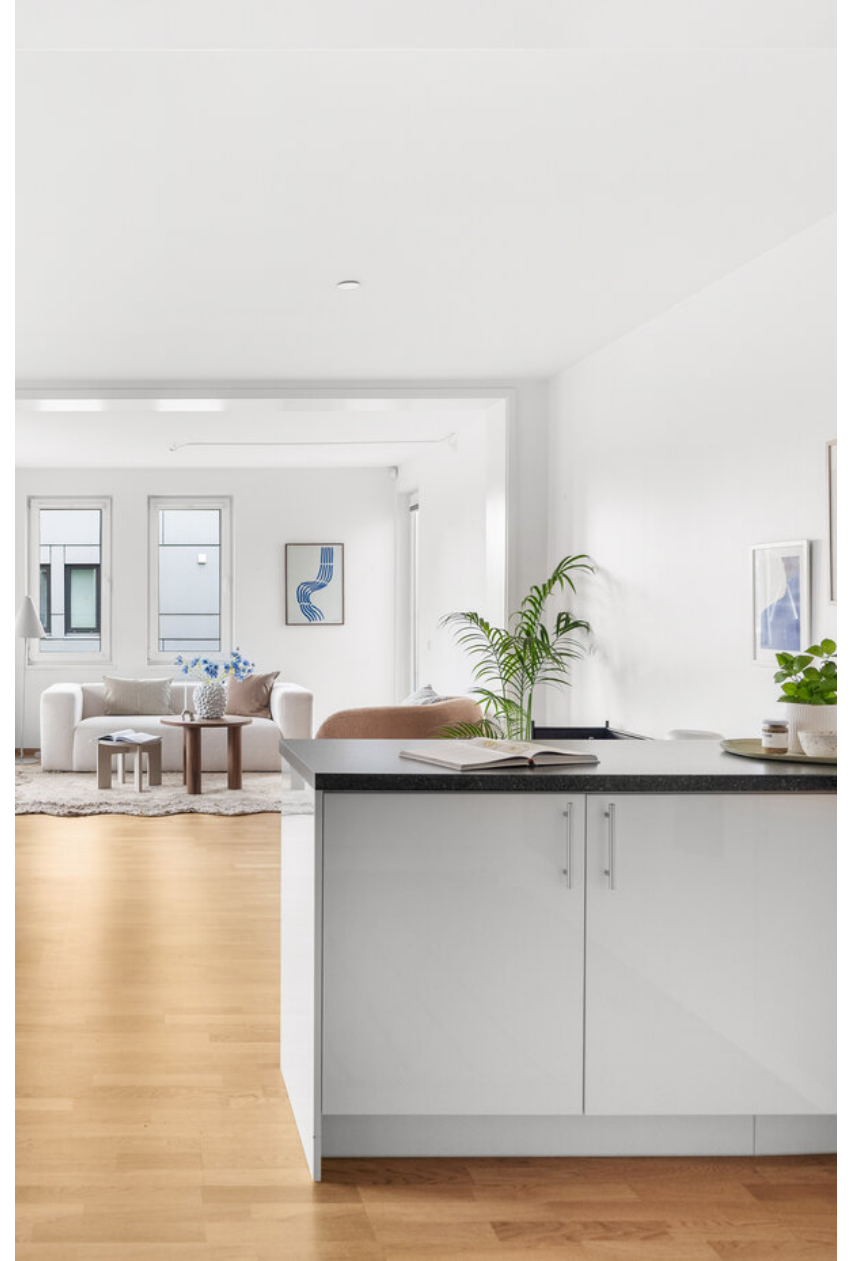


Remi Bjørnstad
Takstingenør / Tømrermester
www.taksator.no

Planskissen er kun ment som illustrasjon og kan ikke benyttes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.









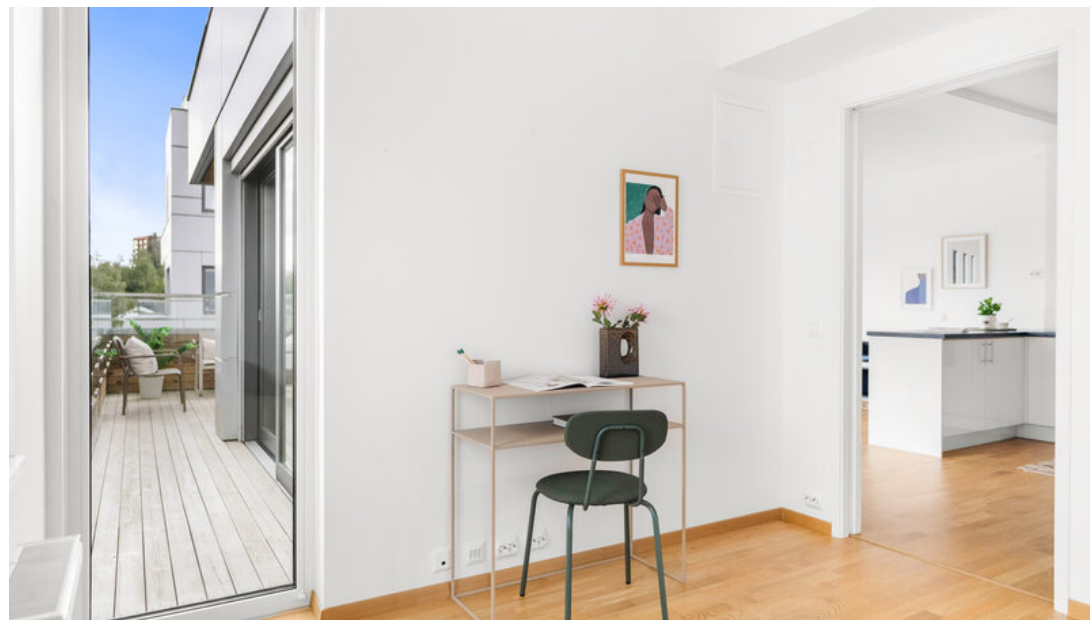

























Informasjon

Astrids vei 4

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer

65-0157/25

Boligtype og eierform

Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse

Astrids vei 4, 1473 LØRENSKOG

Gnr 102, bnr 14, snr 40 (ideell andel 1/1) i Lørenskog kommune

Selger

Frode Christiansen

Kjøpesum og omkostninger

6 290 000,- (Prisantydning)

22 934,- (Andel av fellesgjeld)

6 312 934,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

157 800,- (Dokumentavgift)

260,- (Pantattest kjøper)

545,- (Tinglyst pantedokument)

545,- (Tinglyst skjøte)

12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

159 150,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))

171 850,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

6 472 084,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))

6 484 784,- (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. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår

2017

Etasje

3

Antall soverom

2

Arealer

BRA-i: 91 kvm

BRA-e: 5 kvm

Totalt BRA: 96 kvm

TBA: 17 kvm

Beskrivelse:

Selveierleilighet

3. etasje:

BRA-i: 91 kvm. Entré/gang, bad, 2 soverom, stue/kjøkken, bod, garderoberom

Total BRA: 91 kvm.

TBA: 17 kvm.

1. etasje:

BRA-e: 5 kvm. Bod

Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

Innhold

Boligen har alt på ett plan og inneholder:

3. etasje BRA-i 91 m². Entré/gang, bad, 2 soverom, stue/kjøkken, bod, garderoberom

I tillegg disponeres:

- To garasjeplasser
- Ekstern bod på 5 m²

Standard

Entré:

Velkommen inn! Leiligheten har en lys og innbydende entré, med plass til å henge fra seg yttertøy i praktisk skyvedørgarderobe. Dørcalling med åpner gjør det

enkelt å slippe inn gjester fra bakkeplan. I tillegg er det inngang til en praktisk innvendig bod med ekstra lagringsplass. I kjelleretasjen disponeres en ekstern bod på 5 m².

Stue:

Fra entréen er det inngang til oppholdsrommet. Stue og kjøkken er i åpen og sosial løsning, og rommet har rikelig med naturlig lysinnslipp fra de store vindusflatene i tre himmelretninger. I stuen er det plass til sofaseksjon, bord og spisegruppe. Det er lys parkett på gulvet, samt hvitmalt vegg- og takflater. Fra stuen og kjøkkenet er det utgang via skyvedører til en herlig balkong på hele 14 m². Her ute er det god plass til sittegruppe, samt gass-/elektrisk grill. Balkongen har åpent og fritt utsyn mot de opparbeidede nærområdene. Uteplassen er delvis overbygget. I tillegg har stuen utgang til en balkong på 4,6 m².

Kjøkken:

Kjøkkeninnredningen er fra byggeåret, og byr på rikelig med benk- og skaplass! Leiligheten har en åpen kjøkkenløsning med halvøy, og fremstår vedlikeholdt. Innredningen har skap med glatte, folierte fronter i høyglans, samt benkeplate i laminat med nedfelt kum i kompositt/plast. Det er belysning via ledstrips under overskapene. Videre har kjøkkenet opplegg for integrert oppvaskmaskin (Miele), ettgreps kran, platetopp (Bosch), stekeovn (Bosch) og frittstående kjøle/fryseskap (Bosch). Det er montert komfyrvakt og aquastop/lekkasjvarsler med sensor og magnetventil.

Bad:

Leiligheten har et romslig flislagt baderom fra byggeåret. Rommet er innredet med servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant, samt speilskap på veggen over servanten. Badet har også dusjhjørne med svingdører, håndholdt dusj og termostatstyrt blandebatteri, samt veggmontert toalett. Videre

er det opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Badet har balansert avtrekk i himling, samt plastsluk i dusjonen.

To soverom:

Boligen har to soverom. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord. Videre er det inngang til et svært praktisk omkleddingsrom. Rommet er innredet med skapløsning. Soverom nr. 2 fungerer ypperlig som barnerom, gjesterom eller kontor - her er mulighetene mange. Rommet har plass til seng, nattbord, garderobeløsning og evt. skrivebord.

Innvendige overflater:

Gulv: Flislagt baderomsgulv. Ellers 3-stavs parkett.

Vegger: Flissatte vegger på bad. Ellers glatte, malte, flater.

Himling: Glatte, malte, himlingsflater.

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

Parkering

Leiligheten disponerer to parkeringsplasser, nr. 7 og 8, i sameiets garasje.

Rett til parkeringsplass er vedtektsfestet i sameiets vedtekter. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

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.

Sammendrag selgers egenerklæring

Ingen kommentarer.

Bygningssakkyndig

Remi Bjørnstad

Byggemåte

Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 11.08.2025

Bygning:

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur. Yttervegger i betong/mur og stålkonstruksjoner, kledd med fasadeplater. Balkonger er utført i betong/mur konstruksjoner. Yttertak i oppforet betongdekke, teknet med papp/shingel. Tak er ikke inspisert ved befaring da dette er en del av felles ansvarsområde.

Vinduer:

Vinduer med PVC-rammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2015.

Dører:

Brann- og lydklassifisert entrédør (EI30/Db35).

Døren er utstyrt med kikkehull og dørpumpe.

To stk skyvedører med PVC-rammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2015.

Vindu/dør til balkong med PVC-rammer og isolerglass, merket med produksjonsår

2015.

Profilerte innvendige dører.

Balkong/terrasse:

Utgang fra spisestue til balkong i betong- og stålkonstruksjoner, på 14,1 m².

Balkonggulv i impregnert trevirke oppå betongdekke.

Utgang fra stue til balkong i betong- og stålkonstruksjoner, på 4,6 m². Rekkverk av herdet glass. Rekkverkshøyde ble målt til ca. 1,22 m på begge plassene.

VVS-installasjoner:

Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg) og fleksirør.

Fordelerskapet har overløp med avrenning til rom med sluk.

Lokale stoppekraner og rørstokk er plassert i fordelerskap på badet.

Rørføringer ligger hovedsaklig skjult i konstruksjonene.

Interne og synlig avløpsrør i plast, ført til felles rørføringer.

Oppvarming via radiatorer med fjernvarme, fra felles anlegg. Rørstokk er montert i skap i boden.

Luftbehandling:

Balansert ventilasjonsanlegg i leiligheten.

Avtrekk via ventil på bad, samt kjøkkenventilator.

Elkraft:

Sikringssskap er lokalisert i gangen.

EL-anlegg fra byggeårene.

Automatsikringer med jordfeilbrytere.

Hovedbryter og 8 fordelingskurser.

Kursfortegnelsen stemmer med dagens bruk og er plassert i sikringssskapet.

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

TG2 med avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Gulvbordene på begge plassene har behov for vedlikehold, tilstandsgrad er tildelt som følge av manglende vedlikehold. Overflatebehandling vil kunne lukke avviket.

TG2 med avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

Våtrom > 3.Etasje > bad > Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne. Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

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

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Adgang til utleie

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking

Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget. Kjøper får laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, jf. forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Oppvarming

Oppvarming via radiatorer med fjernvarme.

Informasjon om strømforbruk

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

Økonomi

Felleskostnader

Kr 6 776,- pr. mnd.

Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer snømåking, søppel, trappegang, vedlikehold, renter felleslån, avdrag felleslån, alarm/sikring/brann, kabel-TV/bredbånd, garasje plass mm.

Felleskostnadene fordeles slik:

- Avdrag felleslån: kr. 97,-
- Felleskostnader: kr. 5 008,-
- Renter felleslån: kr. 136,-
- Alarm/Sikring/Brann: kr. 679,-
- Kabel-TV/Bredbånd: kr. 400,-
- Garasje plass nr. 7,8 enkel x 2 (10991 - 28): kr. 300,-

Styret opplyser at det er på trappene for 2026 en økning av felleskostnader på 2,2%, og bredbånd/tv fra Telia øker fra kr. 400,- til kr. 450- pr.mnd.

Fra 01.01.2026 vil felleskostnadene utgjøre kr. 6 776,-.

- Avdrag felleslån: kr. 105,-
- Felleskostnader: kr. 5 119,-
- Renter felleslån: kr. 123,-
- Alarm/Sikring/Brann: kr. 679,-
- Kabel-TV/Bredbånd: kr. 450,-
- Garasje plass nr. 7,8 enkel x 2 (10991 - 28): kr. 300,-

Kommunale avgifter

Kommunale gebyrer er inkl. i de månedlige felleskostnadene.

Velavgift

Det er ikke kjent at eiendommen er tilknyttet velforening.

Andre utgifter

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 551 942,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 6 207 767,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Bredbånd og kabel-TV fra Telia.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Sølvsbyggene, orgnr. 918673911

Om sameiet

Diverse opplysninger om sameiet:

- Sameiets navn er Sameiet Sølvsbyggene, og har gårdsnummer 102 og bruksnummer 14 i Lørenskog kommune.
- Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst den 01.02.2017.
- Sameiet består av 50 boligseksjoner og 1 næringsseksjon (parkeringskjelleren).
- Parabolantenner er ikke tillatt.
- Persienner/markiser skal ha enhetlige løsninger med ditto fargevalg for samtlige beboere

Hentet fra innkalling til årsmøte 2025:

Styrets arbeid:

- Det langtidskrevende prosjektet med dør ved garasjeport kom til slutt i orden og fungerer som den skal.
- Unlok system installert på alle dører og garasjeport slik at man kan åpne døre, port med mobiltelefonen.
- Det har blitt tegnet ny og bedre avtale med Telia som også oppgradert våre routere slik at man kan benytte høyere nettverkshastighet.
- Etter lang tids arbeid har Kone nå funnet feilen og heis i nr. 4 nå i orden.
- Vi har gjennomført analyse, behandling av skjeggkre i alle leiligheter og fellesareal.
- Det er blitt installert batteribackup til brann-luker.
- En dugnad gjennomført og ny vil bli gjennomført i mai, må avtale dato i dag.
- Det tegnet avtaler med rørlegger, elektriker bedrift og Flugger Farge der beboere vil få samme rabatter som Sameiet.
- Vi har innhentet tilbud for prissjekk av vaktmester tjenester.
- I forbindelse med fuktig luft i garasje er det hentet inn flere tilbud på oppgradring av ventilasjon. Vi ser an saken nå etter dør ved porten er kommet om det bedre klimaet i garasjelegget.
- Styret har vedtatt å lage to motorsykel parkeringsplasser som vil bli merke med skilt som man kan leie av sameiet.
- Vi har også hatt firma inne og se på fukt gjennomtrenging ved siden av garasjeport. Her må det kontaktes entreprenører for å få tilbud for å få fikset.
- Vi har innhentet et tilbud på utskifting av lysarmaturer i garasjelegget til Led. Dette vil det jobbes videre med.
- I løpet av sommeren vil området rundt Astrids vei 2 mot Astrids og Ragnhilds vei graves opp da dette ikke er i henhold til tegninger og kommunen har gitt frist til 1 juli. Da vil de blir fortau langs Ragnhilds vei forbi Astrids vei 2.

Forretningsfører

Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 22 934,-pr. 29.06.2025

Lånenummer: 16366477369, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 29.06.2025: 7.2% pa.

Antall terminer til innfrielse: 50

Saldo per 29.06.2025: 994 083

Andel av saldo: 22 934

Første termin/første avdrag: 30.03.2023 (siste termin 30.09.2037)

Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Fellesformue

Kr 17 522,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Førrige års regnskap viste et overskudd på kroner 17 044,-. I inneværende år er det budsjettet med et overskudd på kroner 141 371.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt, men skal rapporteres til styret for godkjenning. Dyrehold skal ikke være til sjenanse for øvrige beboere. Ekskrementer etter dyr skal ryddes opp og inngangspartiet skal ikke benyttes av dyr for urinering slik at dette skaper lukt og sjenanse for øvrige sameier. Eieren er fullt ansvarlig for skade dyret påfører person eller eiendom i sameiet.

Sameiets forsikring

Gjensidige

Polisenr. 92040722

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 2 496 kvm (Eiertomt)

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

Adkomst

Se vedlagt kartskeisse 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 Nordvik.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten ligger svært sentralt til i et sentralt og attraktivt boligområde i Lørenskog. Fra eiendommen er det gangavstand til alle servicefunksjoner: to kjøpesenter, kulturhus, treningssenter og kollektivtilbud med god forbindelse til Oslo sentrum.

Fra boligen er det kort gangavstand til flere dagligvarebutikker, deriblant Kiwi Solheim. Metro senter ligger kun 450 meter unna med sine 100 butikker. Kulturhuset Lørenskog Hus har kino, søndagsåpent bibliotek, scener, restaurant, musikk- og kulturskole med mer. For ytterligere servicetilbud er det kort vei til Triaden senter. Det er heller ikke mange minutter å kjøre til Strømmen Storsenter, Lillestrøm og Oslo.

Nærmeste bussholdeplass er Lørenskog sentrum, som ligger ca. 4 minutters gange unna leiligheten. Her finner du hyppige avganger mot Oslo Bussterminal, Helsfyr, Økern og Lillestrøm. Ekspressavganger i rushtiden. Med bil fra Lørenskog sentrum tar det ca. 5 min til Strømmen, 6 min til Lillestrøm, 12 min til Oslo S og 25 min til Oslo Lufthavn. Det er bare en kort kjøretur til Hanaborg og Lørenskog togstasjon som har togforbindelse både østover og vestover. Togturen til Oslo sentralstasjon tar i underkant av 20 minutter.

Eiendommen har også nærhet til flotte tur- og friluftsområder. Her kan det populære Rådhusparken og Langvannet nevnes, med fin langgrunn badeplass på

sommerstid. Kommunen stiller sterkt på idrettsfronten med tilbud som favner de fleste. Det er blant annet flere ballplasser, ishall like i nærheten, golfbane på Losby, flerbrukshall på Fjellsrud, svømmehall og tennisbane ved Kjenn.

I området ved Lørenskog stasjon, finner du verdens råeste helårsarena for snøopplevelser – SNØ. Parken har et areal på totalt 50 000 kvm, fire alpine nedfarter, stolheis, koppheis og bånd, blåpark med bigjump, samt langrennsspor på rundt 2 km og et fantastisk lekeområde. Anlegget er åpent hver dag, hele året, alltid nypreppet, alltid gøy!

Lørenskog kommune driver Losby besøksgård og kafé, hvor de besøkende kan oppleve ulike husdyr på nært hold. Stedet er et utmerket utgangspunkt for tur- og skigåere som starter i det sentrale Lørenskog. Losby Golfklubb har et meget flott golfanlegg med bl.a. 9 og 18-hulls golfbane, driving range, putting green og nærspillsområde.

Det er et godt utbygd nett av gang/sykkelveier i Lørenskog og omegn, og et aktivt idrettsmiljø med anlegg innen de fleste grener. Det er blant annet kort vei til flere ballplasser, ishall og flerbrukshall med mer. Fra Røykås kan du ta deg ut i lysløypenett mot Mariholtet, og fra Sørlihavna går det lysløype mot Losby. Østmarka byr i tillegg på flere bade- og fiskevann og flott turterreng.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for blokk på eiendommen datert 20.02.2017. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:

Vesentlige arbeider som gjenstår og vil bli utført innen 24.02.2017:

- Mindre montasje/idriftsettelse deler av nødlysanlegg boligblokk A

Mindre vesentlige arbeider som gjenstår:

Blokk A og B:

- Beplantning, asfaltering av plasser /veier, oppmerking, setting av støttemur (nedre), vekstjord, tilsåing, kantstein innkjørsel. Ferdigstilles på egen eiendom 01.06.2017.

- Kontrollmåling luftmengder garasje. Utføres 03.03.2017.

Blokk B:

- Levering til heiskontroll. Skal være utført 17.02.2017.

Det er ikke blitt utstedt ferdigattest i etterkant.

Vei, vann og avløp

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

Adkomst via offentlig vei, med privat stikkveier vedlikeholdt av sameiet.

Regulerings- og arealplaner

Bygget ligger på grunn regulert til bolig. Området rundt er regulert til bolig, gang-/sykkelveg, kjøreveg, bolig/forretning/bevertning/kontor mm.

Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse (nåværende) i kommuneplanen.

Reguleringsplan: Lørenskog Sentrum Vest

Kommuneplan: Kommuneplan 2022003

Bebyggelsesplan: Solheim vest - Felt B/F/K

Utsnitt av reguleringsplankart og kommuneplankart er vedlagt salgsoppgaven sammen med bestemmelser knyttet til reguleringsplanen. Bestemmelser til kommuneplanen utleveres på forespørsel.

Megler oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med området, herunder regulering, via kommunens kartportal:

<https://kommunekart.com/klient/lorenskog/grunnkartklient>

Konferer gjerne megler vedrørende bruken av siden.

Eiendommen ligger i et område med middels til lav aktsomhetsgrad for radon i grunnen.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3222/102/14/40:

28.10.1947 - Dokumentnr: 4202 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om benyttelse. Overført fra: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:14. Gjelder denne registerenheten med flere

Kommentar: Servitutten omhandler bygg på eiendommen fra før Sameiet Sølvbyggene ble oppført.

07.08.1956 - Dokumentnr: 3114 - Skjønn

Bestemmelse om veg. Overført fra: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:14. Gjelder denne registerenheten med flere

Kommentar: Servitutten omhandler bygg på eiendommen fra før Sameiet Sølvbyggene ble oppført.

03.04.2020 - Dokumentnr: 2307413 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:13. Midlertidig rett til bruk av adkomstvei for renovasjon. Gjelder denne registerenheten med flere

03.04.2020 - Dokumentnr: 2307413 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:13. Bestemmelser vedrørende

brannoppstillingsplass. Gjelder denne registerenheten med flere
 Kommentar: Gnr. 1 02 bnr. 14 i Lørenskog kommune har rett til å bruke adkomstvei over gnr. 102 bnr. 13 (Solheimstunet boligsameie 2) i Lørenskog kommune som adkomst til brannutrykningskjøretøy (dvs. bare til brannkjøretøy). Rettigheten gjelder fra det tidspunktet adkomstveien er ferdig opparbeidet, godkjent av kommunen og byggeprosjektet på gnr. 102 bnr. 13 er fullstendig ferdigstilt av entreprenør samt at entreprenør ikke trenger arealene i forbindelse med avslutning av byggeprosjektet. Gnr. 102 bnr. 13 er ansvarlig for drift og vedlikehold av adkomstveien.

2017/97205-1/200 01.02.2017 SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:

SNR: 40

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 91/4652

2021/1302839-1/200 19.10.2021 RESEKSJONERING

SNR: 40

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 91/4652

VEDERLAG: NOK 0

Omsetningstype: Uoppgift

Endring av fellesareal

Endring av tilleggsdel

03.04.2020 - Dokumentnr: 2307413 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:13 Snr:1-56. Rett til bruk av adkomstvei for brann/utrykning. Gjelder denne registerenheten med flere

Kommentar: Gnr. 102 bnr. 14 i Lørenskog kommune har rett til å bruke adkomstvei over gnr. 102 bnr. 13 (Solheimstunet boligsameie 2) i Lørenskog kommune som adkomst til brannutrykningskjøretøy (dvs. bare til brannkjøretøy), se (gulmarkert) anmerking på vedlagte kart. Rettigheten gjelder fra det tidspunktet adkomstveien er ferdig opparbeidet, godkjent av kommunen og byggeprosjektet på gnr. 1 02 bnr. 13 er fullstendig ferdigstilt av entreprenør samt at entreprenør ikke trenger arealene i forbindelse med avslutning av byggeprosjektet. Gnr. 102 bnr. 13 er ansvarlig for drift og vedlikehold av adkomstveien.

23.12.2022 - Dokumentnr: 1459994 - Bestemmelse om kloakkledning

Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516 Snr:1 -160. Gjelder denne registerenheten med flere

Kommentar: Avtale mellom Solheimstunet Boligsameie 1, Solheimstunet Boligsameie 2, Sentergården Eierseksjonssameie og Sameiet Sølvbyggene.

Partene etter avtalen er eier av eiendommene gnr. 108 bnr. 512 (Sentergården), gnr. 102 bnr. 14 (Sølvbyggene), gnr. 102 bnr. 13 (Solheimstunet 2), og gnr. 108 bnr. 516

(Solheimstunet 1) i Lørenskog kommune. Partene bar fått anlagt avfallsanlegg med rør innenfor sine respektive eiendomsgrenser. Denne avtalen regulerer felles drift og vedlikehold for den delen av det private røret som er felles for eiendommene over gnr. 108 bnr. 516 (Solheims tunet 1). Avtalen gjelder avfallsrør fra partenes respektive påkoblingspunkt og frem til kommunal del av avfallsanlegget, som anvist på vedlagte kartutsnitt (vedlegg 1), heretter omtalt som «Felles avfallsrør». Felles avfallsrør er eid av partene i fellesskap.

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.

Dødsbo

Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

Sentrale lover

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 bygningsakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i

salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

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

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

bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringskjema 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 overtakelsen.

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. 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.

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 uopfordret 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.

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 deknings salg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:

Fast provisjon: kr. 50 000,-

Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 900,-

Markedspakke inkl. digital salgsoppgave OG Nordvik Ekstra M (VALGFRI) kr. 27

800,-
 Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
 Tilrettelegging kr. 16 900,-
 Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:

Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
 Foto fra (faktureres direkte) kr. 4 300,-
 Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 913,-
 Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 9 000,-

Samlet skal selger betale kr. 144 273,- 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 26.11.2025
- Tilstandsrapport, datert 11.08.2025
- Brev fra forretningsfører, datert 29.06.2025
- Innkalling og protokoll fra årsmøte 2025, datert 28.04.2025
- Vedtekter og husordensregler
- Reguleringsplankart, datert 27.06.2025
- Kommuneplankart, datert 27.06.2025
- Midlertidig brukstillatelse, datert 20.02.2017

- Byggemeldte tegninger, datert 16.12.2013
- Servitutter
- Seksjonering

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 13. januar 2026

Ansvarlig megler

Magnus Gjellan, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
 Tlf. 92487029

Megler

Amalie Oline Soelberg, Eiendomsmeglerfullmektig
 Tlf. 99167920

Meglerforetaket

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

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



Vedlegg

Astrids vei 4



Selgers egenerklæringsskjema

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.

Utbytt dato
26. nov. 2025
Oppdragsnummer
65-0157/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Astrids vei 4, 1473 LØRENSKOG	Meglerfirma Nordvik Lørenskog
Selgere Frode Christiansen	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 2. februar 2018	Selges eiendommen på vegne av noen andre? Ja, Erik Christiansen
Selges eiendommen som et dødsbo? Ja, Erik Christiansen	Har du kjennskap til eiendommen? Nei
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja	
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja Polisenummer: 4848948 Forsikret i: Tryg	

Utført arbeid

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer 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 forsikringselskap.

Oppdragsnummer: 65-0157/25



Tilstandsrapport

Tilstandsrapport

3-ROMS LEILIGHET MED TO BALKONGER

Astrids vei 4, 1473 LØRENSKOG

LØRENSKOG kommune

gnr. 102, bnr. 14, snr. 40



Sum areal alle bygg: BRA: 96 m² BRA-i: 91 m²



Befaringsdato: 25.06.2025

Rapportdato: 11.08.2025

Oppdragsnr.: 22179-25101

Referansenummer: WR3125

Autorisert foretak: Taksator AS

Sertifisert Takstingeniør: Remi Bjørnstad



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 bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre 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.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.

Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømmere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.

Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.

Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.

Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølgning.

Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Remi Bjørnstad

Remi Bjørnstad

Uavhengig Takstingeniør

rb@taksator.no

900 60 067



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Målen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkenloven 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 eksemplarframstilling av målen 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-Verdi](#)).

Utytelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffesvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Astrids vei 4, 1473 LØRENSKOG
Gnr 102 - Bnr 14
3222 LØRENSKOG

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO



Beskrivelse av eiendommen

3-roms selveierleilighet i 3.etasje med to balkonger.
Beliggende midt i Lørenskog sentrum.

Leiligheten holder den en normal standard.

Balkonger:

Utgang fra spisestue til balkong i betong- og stålkonstruksjoner, på ca. 14,1 m².

Balkonggulv i impregneret trevirke oppå betongdekke.

Utgang fra stue til balkong i betong- og stålkonstruksjoner, på ca. 4,6 m².

Rekkverk av herdet glass. Rekkverkhøyde ble målt til ca. 1,22 m på begge plassene.

Teknisk:

Balansert ventilasjonsanlegg i leiligheten.

Avtrekk via ventil på bad, samt kjøkkenventilator.

Oppvarming via radiatorer med fjernvarme.

Bad:

Flislagt baderom fra byggeårene.

Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.

Speilskap på vegg over servant.

Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Dusjhjørne med svingdører, håndholdt dusj og termostattstyrt bløndebatteri.

Veggmontert toalett.

Balansert avtrekk i himling.

Plastsluk i dusjsone.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning fra byggeår.

Åpen kjøkkenløsning med halvøy, kjøkkenet holder en normal standard og fremstår vedlikeholdt.

Innredning med glatte, folierte fronter i høyglans.

Benkeplate i laminat med nedfelt kum i kompositt/plast.

Belysning via ledstrips under overskap.

Kjøkkenet har opplegg for integrert oppvaskmaskin (Miele),

ettgreps kran, platetopp (Bosch), stekeovn (Bosch) og

frittstående kjøle/fryseskap (Bosch).

Komfyrvakt og aquastop/lekkasjevarsler med sensor og

magnetventil er installert.

Leiligheten disponerer en ekstern bod og en parkeringsplass i felles kjeller.

Det henvises til rapporten i sin helhet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

3-ROMS LEILIGHET MED TO BALKONGER

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt godkjente byggemeldte tegninger.

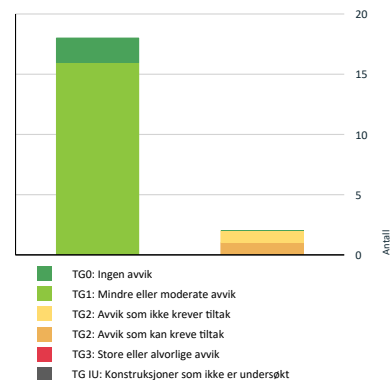
Astrids vei 4, 1473 LØRENSKOG
Gnr 102 - Bnr 14
3222 LØRENSKOG

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO



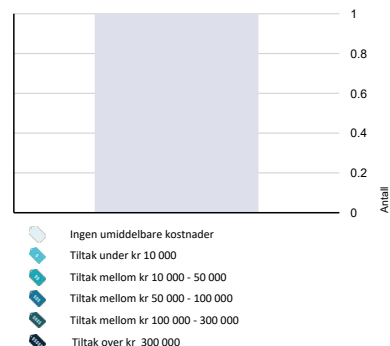
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende forskrift, instruks og retningslinjer. Hjemmel er kontrollert ut fra «Norges Eiendommer/Ambita».

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.

Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyrer hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.

Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

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 med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er et salg via fullmektig. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Astrids vei 4, 1473 LØRENSKOG
Gnr 102 - Bnr 14
3222 LØRENSKOG

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO



Sammendrag av boligens tilstand

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/revirent eller fremlagt dokumentasjon.

NB! Eier/revirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.

Oppsummering av avvik

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

3-ROMS LEILIGHET MED TO BALKONGER

10.2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

10.5 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Våtrom > 3.Etasje > bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Astrids vei 4, 1473 LØRENSKOG
Gnr 102 - Bnr 14
3222 LØRENSKOG

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO



Tilstandsrapport

3-ROMS LEILIGHET MED TO BALKONGER



Byggeår
2017

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Anvendelse
Boligblokk over 5 etasjer og med felles garasjeanlegg i kjeller.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

10.1 Vinduer

Vinduer med PVC-rammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2015.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer på befaringsstidspunktet. Ved befaringen ble det foretatt stikkprøvekontroll på åpne- og lukkemekanismer av enkelte vinduer.

Det er registrert normal og forventet bruksslitasje, samt klimapåkjønning, sett ut fra bygningsdelens alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

10.1 Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør (EI30/Db35). Døren er utstyrt med kikkehull og dørpumpe.

To stk skyvedører med PVC-rammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2015.

Vindu/dør til balkong med PVC-rammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2015. Subber noe mot gulv, har behov for justering.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

10.2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra spisestue til balkong i betong- og stålkonstruksjoner, på ca. 14,1 m². Balkonggulv i impregneret trevirke oppå betongdekke. Det har ikke blitt undersøkt under gulvbordene og membran er tilstandvurdert ut i fra alder.

Tilstandsrapport

Rekkverk av herdet glass. Rekkverkshøyde ble målt til ca. 1,22 m.
Dette er innenfor dagens krav.

—

Utgang fra stue til balkong i betong- og stålkonstruksjoner, på ca. 4,6 m².
Balkonggulv i impregneret trevirke oppå betongdekke.
Det har ikke blitt undersøkt under gulvbordene og membran er tilstandvurdert ut i fra alder.

Rekkverk av herdet glass. Rekkverkshøyde ble målt til ca. 1,22 m.
Dette er innenfor dagens krav.

—

Det er registrert normal og forventet bruksslitasje, samt klimapåvirkning.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvbordene på begge plassene har behov for vedlikehold, tilstandsgrad er tildelt som følge av manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatebehandling vil kunne lukke avviket.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse av bygningen:

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillede vegger i betong/mur.
Yttervegger i betong/mur og stålkonstruksjoner, kledd med fasadeplater.
Balkonger er utført i betong/mur konstruksjoner.
Yttertak i oppført betongdekke, tekket med papp/shingel.
Tak er ikke inspisert ved befaring da dette er en del av felles ansvarsområde.

Grunnforhold og drenering:

Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og det foreligger begrenset kunnskap om byggegrunn og stabilitet.
Kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset.
Dreneringens levetid påvirkes av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.
Grunnmur i betong og støpt såle. Fundamentering kan være på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Fellesarealer med gjennomført stil:

Trapper og reposer i betong med beleg.
Flislagt gulv på inngangsplan.
Ellers malte flater og panel i fellesarealer.
Heisanlegg i bygningen til alle plan.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:

Bygningen er oppført etter byggetidens byggeforskrifter og metoder.
Bygningen tilfredsstiller ikke alle krav i dagens byggeforskrifter når det gjelder tetthet, ventilasjon og varmeisolerings.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar.
Dette omfatter alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer ikke bygningens fellesdeler som tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.

Vedlikehold og fremtidige behov:

Alle bygninger, både eldre og nyere, har et løpende behov for vedlikehold.
Setninger i konstruksjonen kan medføre skjevheter i gulv.

Felles ansvar:

Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er beskrevet, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder og tilstand:

Alder er definert som et symptom på slitasje, utidsmessighet eller svikt.
Dette gjelder samtlige konstruksjoner.
En bygningsdel eller konstruksjon kan få TG2 basert på høy alder, selv om den er i brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder vurderes i hovedsak ut fra Sintef sine levetidstabeller.

Tilstandsrapport

INNSENDIG

1 TO 1 Overflater

Gulv:

Flislagt baderomgulv.
Ellers 3-stavs parkett.

Gulvarme på bad.

—

Vegger:

Flisatte vegger på bad.
Ellers glatte, malte, flater.

—

Himlinger:

Glatte, malte, himlingsflater.

Romhøyden ble i stue målt til ca. 2,50 m.

—

Overflater har normal og forventet bruksslitasje.

Stedvise riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.
I tillegg er det ikke uvanlig med noe oppsprekking i hjørner og plateskjøter, som følge av forandringer i trevirke ut fra årstid, vær o.l.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må man påregne, 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.
Det samme gjelder spiker- og skruerull i vegger som følge av oppheng av bilder, tv o.l.

Overflater på baderom er vurdert separat under punktet "Baderom" i rapporten.

—

Bemerkninger:

- Det er påvist at parkettgulvet i stue og kjøkken har mindre hakk/riss i overflaten, med mest bruksslitasje i gangen.
 - Noe fargeforskjell i gulvet der tepper tidligere har ligget, grunnet solpåvirkning.
- Bygningsdelen fungerer ellers som tiltenkt, da slike bemerkelser primært er av estetisk karakter.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Etasjeskille virker å ha sin tiltenkte funksjon uten konstruksjonsmessig negative avvik utover gjeldende standard.
Lokale skjevheter kan forekomme.

Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) er i henhold til gjeldende forskrift, ikke en del av det som undersøkes i tilstandsrapporten. Det er derfor ikke utført analyser av etasjeskillere.
Dersom skjevheter er av betydning for kjøper anbefales det ytterligere kontroller og eventuelt statiske beregninger utført av byggt teknisk konsulent.

1 TO 0 Radon

Boligen ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.



Tilstandsrapport

1.10.1 Innvendige dører

Profilerte innvendige dører.

—

Dørene har normal og forventet bruksslitasje.

Bemerkninger:
Baderomsdør har noe mer kosmetisk slitasje, fungerer fortsatt som tiltenkt.
Døren har behov for overflatebehandling.

—

Tilstandsgrad er satt ut ifra en helhetlig vurdering av dørene.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

1.10.1 Andre innvendige forhold

Gang:
Garderobe med skyvedører.

Garderobesrom:
Åpen garderobebełsning.

—

Tilstandsgrad er satt ut ifra en helhetlig vurdering.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt baderom fra byggeårene.

Det er fremlagt dokumentasjon i PDF-format som viser hvilke moduler som er benyttet i prosjektet, og som skal ha SINTEF-godkjenning. Rapporten baserer seg på tilgjengelig dokumentasjon samt forhold som var synlige ved visuell inspeksjon på befaringstidspunktet.

Tilstandsgradene tar høyde for dette.

—

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:
Ha alltid god gjennomluftning på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.
Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.
Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.
Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.
Skrut ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.
Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsoner. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruerhullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.
Rør ikke klemringen (festet med skruer).
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).
Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.
Vannlåsen trekkes rett opp.
Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.
Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.



Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD

1.10.1 Overflater vegger og himling

Vegger:
Flisatte vegger.

Himling:
Glatt, malt himlingsflate.

—

Overflater har normal og forventet bruksslitasje, samt mindre riss/sprekker i flisfuger.
Sprekk/riss i fliser i våtrom har i utgangspunktet liten betydning for funksjonaliteten på badet så sant membransjikt bak fliser er tett.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

3. ETASJE > BAD

1.10.1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 28 mm.
Dette tilfredsstiller dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

—

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringstidspunktet.

3. ETASJE > BAD

1.10.1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig klemring.
Sluk i nedsenket dusjsoene.

Det er ingen synlig membran i sluket. Dette utelukker ikke at det benyttet membran, men sier at det ikke er mulig å fastslå hvordan en evt. membranløsning er.

—

Generell info om sluk:
Merk at sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk, samt for å forlenge slukets levetid.

Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speilskap på vegg over servant.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Dusjhjørne med svingdører, håndholdt dusj og termostatstyrt blande batteri.
Veggmontert toalett.

Normal og forventet bruksslitasje er observert. Tilstandsgrad er satt ut fra helhetlig vurdering av innredning.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget siste.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det bør undersøkes hvilken løsning som er mest hensiktsmessig å benytte for å lukke avviket – som f.eks lekkasjesvarslere eller lekkasjespalte.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3. ETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon i rommet.
Avtreksventil i himling.
Tilluft via spalte ved terskel.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

3. ETASJE > BAD

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført hulltaking da dusjsonen grenser til murvegg/fellesvegger.
Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det ble ikke påvist unormale indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

Tilstandsgrad er satt ut fra resultater ved utførte overflatesøk.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra byggeår.
Åpen kjøkkenløsning med halvøy, kjøkkenet holder en normal standard og fremstår vedlikeholdt.

Innredning med glatte, folierte fronter i høyglans.
Benkeplate i laminat med nedfelt kum i kompositt/plast.
Belysning via ledstrips under overskap.

Kjøkkenet har opplegg for integrert oppvaskmaskin (Miele), ettgreps kran, platetopp (Bosch), stekeovn (Bosch) og frittstående kjøle/frysenskap (Bosch).

Komfyrvakt og aquastop/lekkasjesvarslere med sensor og magnetventil er installert.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.



3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Mekanisk kjøkkenventilator.

Ventilator over stekesone, med tilknytning til det balanserte ventilasjonsanlegget.
Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 1 Vannledninger

Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg) og fleksirør.

Fordeleskabet har overløp med avrenning til rom med sluk.
Lokale stoppekraner og rørstøkk er plassert i fordeleskap på badet.

Rørføringer ligger hovedsaklig skjult i konstruksjonene.

Rørføringer og rørens tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for

Tilstandsrapport

varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg. Tegn til dette ble ikke observert på befaringdagen.

Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.



10.1 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør i plast, ført til felles rørføring.

—

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

—

Det påpekes at felles rørføring kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføring. Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

10.1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg i leiligheten.

Avtrekk skjer via ventil på bad, samt kjøkkenventilator med avtrekk koblet til ventilasjonsanlegget. Aggregat lokalisert inne i boden.

—

Balanserte anlegget er som regel utstyrt med utskiftbare filtre som bør skiftes minst 1 gang årlig, fortrinnsvis på høsten etter pollensesongen. Dersom filtre ikke blir skiftet vil skitne og tette filter redusere kvaliteten på inneluften samt redusere aggregatets funksjon. Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg i kanalene og skaper brannfare.

Bygningen har den type ventilasjon som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen bygger på det samme prinsippet som benyttes i dag.

—

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning. Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Tilstandsrapport



10.1 Varmesentral

Oppvarming via radiatorer med fjernvarme, fra felles anlegg.

Rørstokk er montert i skap i boden.

—

Bygningsdelene tilfredsstiller tiltenkt funksjon. Det er ikke opplyst om feil, mangler eller avvik ved anlegget.



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 etilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Sikringskap er lokalisert i gangen. EL-anlegg fra byggeårene. Automatsikringer med jordfeilbrytere. Hovedbryter og 8 fordelingskurser.

Kursfortegnelsen stemmer med dagens bruk og er plassert i sikringskapet.

—

Det foreligger samsvarserklæring utstedt av entreprenør i forbindelse med oppføringen av bygningen.

—

Rapporten tar utgangspunkt i at det er tilstrekkelig kapasitet på El-anlegget til normal bruk.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat: "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig

Tilstandsrapport

ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5."

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenør forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg. Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

Takstmannen utfører 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Evt. angivelse av Tilstandsgrad 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.

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke da dette krever spesialkompetanse.



10.0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslukningsapparat i leiligheten.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg. Det er viktig at selger sørger for at dette er i orden ved salg.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert. Felles brannvarslingsystem i leiligheten er installert.

Generell info om brannslukningsutstyr (i henhold til TEK17):

Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslukkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom. Håndslukkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.

I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.

Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.

Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslukkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.

Brannslukkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slukke branttiløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarsler (i henhold til TEK17):

Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.

Dessuten må følgende være oppfylt:

- Det må være minst én detektor per etasje.

Tilstandsrapport

- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

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

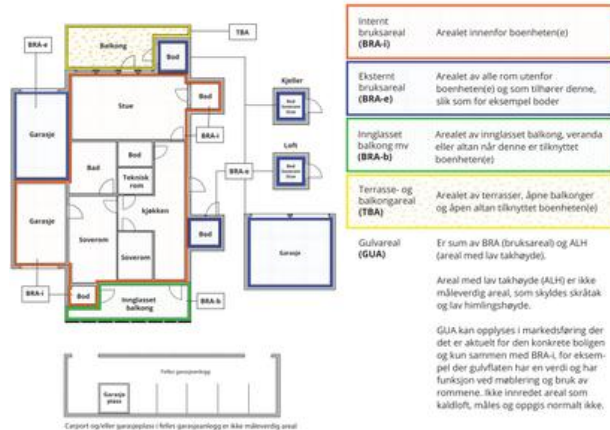
Hva er måleverdig areal?

Areal et 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.



Areal et kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal et 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 et kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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?](#)

Arealer

3-ROMS LEILIGHET MED TO BALKONGER

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internert bruksareal (BRA-i)	Eksternert bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3.Etasje	91			91	17
Kjeller (Bod)		5		5	
SUM	91	5			17
SUM BRA	96				

Romfordeling

Etasje	Internert bruksareal (BRA-i)	Eksternert bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3.Etasje	Entré/gang, bad, 2 soverom, stue/kjøkken, bod, garderobesrom		
Kjeller (Bod)		Bod	

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.

Astrids vei 4, 1473 LØRENSKOG
Gnr 102 - Bnr 14
3222 LØRENSKOG

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO



Kommentar

Entré/gang, bad, 2 soverom, garderoberoom, bod og stue/kjøkken.

Utgang fra stue til balkong.
Balkongen ble måt til ca. 14,1 m².

Utgang fra stue til balkong.
Balkongen ble måt til ca. 2,7 m².

Arealene er medtatt i arealoppstillingen under "åpent areal" i gjeldene etasje.

Eiere har påvist en stk bod og parkeringsplass i kjeller som opplyses å tilhøre seksjonen. Denne boden er medtatt arealoppstillingen under "BRA-e" i gjeldene etasje.

Kjeller:
Kjellerbod er måt til ca. 4,6 m².
Boden er merket med nr: B.3.5

Felles garasjeanlegg:
Garasjeplass ble måt til ca.14,1 m².
Plassen er merket med nr: 7 eller 8 ?

Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.
Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for taksstmenns valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevning i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegning er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstillende ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygge/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.
Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingenøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.
Takstingenøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Eksklusiv bruksrett på boder:
Bruksrett til bod eller rom i fellesareal avhenger av vedtekter. I sameier er varig bruksrett kun sikret ved tinglysning, ellers er den begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). I borettslag og aksjeleiligheter kan bruksrett tildeles, men kan endres av generalforsamlingen. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres, noe som kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt godkjente byggemeldte tegninger.

Astrids vei 4, 1473 LØRENSKOG
Gnr 102 - Bnr 14
3222 LØRENSKOG

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO



Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
3-ROMS LEILIGHET MED TO BALKONGER	84	7

Kommentar

3-ROMS LEILIGHET MED TO
BALKONGER

S-rom = bod og garderobe inne i leiligheten.
Boden ble måt til ca. 2,7 m².
Garderobe ble måt til ca. 3,9 m².

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.6.2025	Remi Bjørnstad	Takstingenjør
	Frode Christiansen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	102	14	0	40		Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Ikke relevant

Adresse

Astrids vei 4

Hjemmelshaver

Christiansen Erik, Christiansen Grethe Helene

Kommentar

Bolignummer (SSB) : H0302

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Astrids vei 4, 1473 LØRENSKOG
Gnr 102 - Bnr 14
3222 LØRENSKOG

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO



Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Astrids vei 4 ligger i et attraktivt og moderne boligområde i Lørenskog, med en kombinasjon av sentral beliggenhet og nærhet til gode servicetilbud. Området gir enkel tilgang til daglige fasiliteter, rekreasjonsmuligheter og kollektivtransport, noe som gjør det ideelt for både pendlere og fastboende.

Lørenskog Storsenter og Metro Senter ligger i kort avstand og tilbyr et bredt utvalg av butikker, dagligvareforretninger, spisesteder og servicetilbud. I tillegg finnes det treningssentre, helsetjenester og andre nødvendige fasiliteter i nærområdet, slik at daglige behov enkelt kan dekkes.

Det er gode kollektivmuligheter med kort vei til Lørenskog stasjon, som har hyppige togavganger til Oslo, Lillestrøm og andre sentrale destinasjoner. I tillegg er det flere bussholdeplasser i nærheten med ruter til nærliggende områder. For bilister gir E6 og RV159 enkel tilgang til Oslo og omegn, noe som sikrer effektiv transport til jobb og fritidsaktiviteter.

Om tomten

Felleseie tomt: 2 497 m².
- Ifølge Norges eiendommer

Parkering er tilgjengelig i samsvar med gjeldende regler for området, og tilrettelegger for praktisk adkomst til eiendommen. Samlet sett utgjør tomten et attraktivt og funksjonelt miljø, som beriker eiendommens verdi og appell.

Tinglyste/andre forhold

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiet.

Bebyggelsen

Boligblokk over 5 etasjer.
Med felles garasjeanlegg.
Området består hovedsakelig av boligblokker.
Bygningen er oppført i 2017 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillede vegger i betong/mur.
Yttervegger i betong/mur og stålkonstruksjoner, kledd med fasadeplater.
Balkonger er utført i betong/mur konstruksjoner.
Yttertak i oppført betongdekke, tekket med takpapp.

Rammetillatelse: 26/08-2015
lgangset.till: 05/08-2016
Midl.brukstill. 20/02-2017
- Ifølge Norges eiendommer.

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til sameiets styre samt sameiets årsmelding.

Det gjøres oppmerksom på at det er begrenset med informasjon, da leiligheten selges via rekviert/fullmektig og ikke eier, ettersom vedkommende ikke har bodd i leiligheten.

Astrids vei 4, 1473 LØRENSKOG
Gnr 102 - Bnr 14
3222 LØRENSKOG

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Norges Eiendommer	25.06.2025	Hjemmelshaver(e), ser., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	25.06.2025	Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm	Gjennomgått		Nei
Rekviert/fullmektig	25.06.2025	Som påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Ikke fylt ut	Finnes ikke		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Taksatransiens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakemelding eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TGO:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportens sammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonsvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGIU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TGO og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må brukeren rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspres på materialer og tjenestetyster.

PRÆSISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på skadestidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggete medtegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrografisk fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsenivå fra 1 til 3, der undersøkelsenivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsenivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert belysning.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• **Skadegjører:** Zoologiske eller biologiske skadegjører, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkestyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutrustning (blant annet hammerelektrode og pigger).

• **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppførede kjellergulv.

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

• **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

• **Eiendommens markedsverdi** kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsætningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

I Verdi AS, bygningssakkyndig og takstforetak behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utbedre rapporten. Personvernklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDLINGS OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsætningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/WR3125>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptrøden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



Informasjon fra forretningsfører

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 29.06.25 Side 1 av 2

Sameiet Sølvsbyggene	Vår ref.:	1099/40	Fødselsdato eier:	18.05.1938
Astrids vei 4	Type:	Boligsameie	Fødselsdato medeier:	12.11.1933
1473 LØRENSKOG	Eiere:	Erik Christiansen, Grethe Helene Christiansen		
Organisasjonsnr: 918 873 911	Seksjonsnr:	40		

1: Felleskostnader

Tot. innv. måned:	6 620	
Felleskostnader:		
Avdrag felleslån		97
Felleskostnader		5 008
Renter felleslån		138
Tilleggsytelser:		
Alarm/Sikring/Brann		679
Kabel-TV/Bredbånd		400
Objekt:	Garasjeplass nr. 7.8 enkel x 2 (10991 - 28)	300

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	22 934	Gjeld siste årsoppg.:	23 221
Klient ajourf. lån:	994 083,29	Klient gj. s. årsoppg.:	1 006 541

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16366477389, DNB Bank ASA
 Annuitetslån, 4 terminer per år.
 Rentesats per 29.06.2025: 7.2% pa.
 Antall terminer til innfrielse: 50
 Saldo per 29.06.2025: 994 083
 Andel av saldo: 22 934
 Første termin/første avdrag: 30.03.2023 (siste termin 30.09.2037)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
 Styreleder: Geir Morten Moløkken
 Adresse: Astrids vei 4
 Postnr/-sted: 1473 LØRENSKOG
 Telefon: Mob.: 95366335
 E-post: susanne_kleven@hotmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 29.06.2025

Utestående saldo:	0	Restanse:	0
Felleskostnader:	0	Forskudd:	0
Gebyr:	0	Overdekning:	0
Rente:	0		

Ved spørsmål om utestående saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, må kontaktes for å få oppgitt riktig utestående saldo.

6: Ligning - 2024

Annen formue:	17 522	Gjeld:	23 221	Andre inntekter:	866
		Utgifter:	1 723		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	40	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2017

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 29.06.25 Side 2 av 2

Sameiet Sølvsbyggene	Vår ref.:	1099/40	Fødselsdato eier:	18.05.1938
Astrids vei 4	Type:	Boligsameie	Fødselsdato medeier:	12.11.1933
1473 LØRENSKOG	Eiere:	Erik Christiansen, Grethe Helene Christiansen		
Organisasjonsnr: 918 873 911				

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 102/14 - seksjon:40			
Bygningstype: Blokk			
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	2512.3

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	92040722
--------------	------------	-----------	----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		SSBnr:	H0302
Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Fjernvarme + el
Heis:	Ja		
Parkeringsstype:	Garasjeplass følger bolig ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	3
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Bygg B
Fasiliteter:			

Parkering: Garasje med parkeringsplasser. De enkelte parkeringsplassene er kjøpt av seksjonseiere og følger leiligheten ved eierskifte. Ett objekt per enhet kan bestå av en enkel, dobbel eller flere enkelt- plasser, objektbetegnelsen beskriver dette.

Ved salg må det gis beskjed om at garasjeplassene følger ved salget eller om det skal selges utenom. Se vedtekte.

TV: Per 3.9.2021 selskapet avtale med Telia. Vi tar forbehold om endringer. For nærmere opplysninger ta kontakt med styret

Eiendomsskatt faktureres fra myndighetene til sameiet eller til seksjonseier direkte. Dette inngår normalt ikke i felleskostnadene og blir derfor viderefakturert eier. Kravet følger boligen og det er eier som er ansvarlig for betaling (dersom kravet har forfall for overtakelsesstidspunktet, er det selgers ansvar og dersom kravet har forfall etter overtakelse er dette kjøpers ansvar).

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Nøkkelbestilling: For bestilling av nye systemnøkler, ta kontakt med styreleder i borettslaget/sameiet.



INNKALLING 2025

Sameiet Sølvbyggene

Mandag 28.04.2025 kl. 18:00
Rolvdrudhjemmet

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Sølvbyggene

Tid og sted: Mandag 28.04.2025 kl. 18:00 - Rolvdrudhjemmet

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar er 190.000,- gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 190.000,- godkjennes

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Geir Morten Moløkken
 Styremedlem, Emilie Melgaard
 Styremedlem, Bjarne Stallemo
 Styremedlem, Susanne Kleven
 Varamedlem, Arne Aarstad
 Varamedlem 1. vara, Cato Scheffo

Bjarne Stallemo og Susanne Kleven er på valg av styremedlemmer og varamedlemmene er på valg.

5.1 Valg av medlemmer til styret

Susanne Kleven og Bjarne Stallemo er på valg. Bjarne Stallemo stiller ting gjengvalg for 2 år.

Forslag til vedtak: Det velges to styremedlemmer for 2 og 1 år.

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

Cato Scheffo og Arne Aarstad stiller til gjengvalg for 1 år.

Forslag til vedtak: Det velges to varamedlemmer for 1 år.

Arsregnskap 2024 Sameiet Sølvsbyggene

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	788 722	710 449
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	17 044	125 023
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-46 708	-46 750
B. Endring arbeidskapital	-29 665	78 273
C. Arbeidskapital	759 057	788 722
Spesifikasjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	1 012 557	1 134 819
Kortsiktig gjeld	-253 500	-346 097
C Arbeidskapital	759 057	788 722

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

Resultatregnskap 2024 Sameiet Sølvsbyggene

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	3 244 455	3 016 345	3 235 592	3 530 455
Sum leieinntekt		3 244 455	3 016 345	3 235 592	3 530 455
Sum inntekt		3 244 455	3 016 345	3 235 592	3 530 455
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	25 380	23 970	25 200	26 790
Styreonorar	2	180 000	170 000	180 000	190 000
Driftskostnad					
Energikostnad		684 749	705 135	796 000	896 000
Kostnad eiendom/lokaler	3	564 370	542 564	616 400	658 094
Kommunale avgifter/renovasjon		732 439	621 708	672 000	775 120
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	4	6 893	5 938	6 200	8 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	5	51 461	17 347	7 500	16 000
Reparasjon og vedlikehold	6	375 206	116 367	175 500	126 000
Revisjonshonorar		6 560	6 265	7 500	7 600
Forretningsførerhonorar		109 476	103 868	110 000	114 109
Andre honorar	7	15 638	9 563	11 000	11 000
TV/bredbånd		207 965	266 641	216 000	240 000
Kostnad trans.midi/arb.mask/utstyr		98	189	0	0
Kontingenter og gaver		1 719	0	0	0
Forsikringer		208 462	249 010	208 000	220 000
Andre kostnader	8	11 138	6 187	8 200	9 998
Sum kostnad		3 181 555	2 844 750	3 039 500	3 299 211
Driftsresultat		62 900	171 595	196 092	231 244
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		28 838	20 603	0	0
Rentekostnad		74 695	67 174	70 000	89 873
Netto finansposter		45 857	46 572	70 000	89 873
Årsresultat		17 044	125 023	126 092	141 371
Overført sameiekapital		17 044	125 023	0	0
SUM OVERFØRINGER		17 044	125 023	0	0

Balanse 2024 Sameiet Sølvyggene

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Resianser felleskostnader		0	10 322
Kundefordringer		10 000	10 000
Andre kortsiktige fordringer		0	488
Forsukksbetalte kostnader		246 679	218 577
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		755 878	895 432
Sum omløpsmidler		1 012 557	1 134 819
SUM EIENDELER		1 012 557	1 134 819

Balanse 2024 Sameiet Sølvyggene

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-247 484	-264 528
Sum opptjent egenkapital		-247 484	-264 528
Sum egenkapital	9	-247 484	-264 528
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	10	1 006 542	1 053 250
Sum langsiktig gjeld		1 006 542	1 053 250
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		253 104	338 397
Påløpne renter		396	601
Annen kortsiktig gjeld		0	7 099
Sum kortsiktig gjeld		253 500	346 097
Sum gjeld		1 260 041	1 399 348
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 012 557	1 134 819

Sted: _____ Dato: _____

Geir Morten Moløkken
Styreleder

Bjarne Stallemo
Styremedlem

Susanne Kleven
Styremedlem

Emilie Melgaard
Styremedlem

Noter årsregnskap 2024 Sameiet Sølvbyggene

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med oppføring.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de oppjøres.

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

Sameiet består av 50 seksjoner. Eiendommen er oppført på g.nr 102, b.nr 14 i 3029 Lørenskog kommune. Eieromt på 2 512,3. Forsikringspolisen 02040722 Gjensidige .

Noter årsregnskap 2024 Sameiet Sølvbyggene

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 368 200	2 269 720
3609 Leie parkering	126 000	126 000
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	221 550	215 400
3650 Innkrevde felleskostn. renter	73 840	58 371
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	47 465	56 854
3690 Alarm, sikring og brann	407 400	300 000
Sum	3 244 455	3 016 345

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	25 380	23 970
5330 Honorar tilittsalgte fra lønssystemet	180 000	170 000
Sum	205 380	193 970

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

Note 3 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmester/tjeneste	81 638	78 378
6340 Heisalarm	1 795	1 857
6343 Serviceavtaler	396 385	382 125
6360 Annet renhold	230	216
6361 Fast renhold	52 816	54 421
6362 Skadedyrutryddelse	11 741	11 023
6364 Matteleie	13 719	14 545
6392 Containerleie/tømming	3 850	0
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	2 196	0
Sum	564 370	542 564

Note 4 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens HMS E-post	6 893	5 938
Sum	6 893	5 938

Konto 6420 Lisens bevar HMS og epost i bonabo.

Noter årsregnskap 2024 Sameiet Sølvbyggene

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	46 555	8 313
6540 Inventar	0	3 399
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	2 670	2 450
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	550	2 563
6552 Driftsmateriell	1 688	622
Sum	51 461	17 347

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6602 Vedlikehold VVS	22 291	0
6603 Vedlikehold elektro	37 627	0
6605 Vedlikehold fellesanlegg	34 817	0
6611 Vedlikehold heiser	84 450	80 203
6617 Vedlikehold brannvernustyr	26 158	13 562
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	10 203	9 972
6641 Malerarbeider	923	0
6648 Vedlikehold dører og porter	158 738	2 198
6692 Andre reparasjoner og vedlikehold	0	10 435
Sum	375 206	116 367

Note 7 - Andre honorarer

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	1 450	2 708
6730 Teknisk honorar	14 188	0
6750 Vakthold	0	6 855
Sum	15 638	9 563

Konto 6714 gjelder økning felleskostnader,eiendomsskatt og utbetalt strømutfgifter.

Note 8 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	218	3 051
7719 Møter, div. styret	1 068	1 407
7720 Årsmøte	7 380	0
7770 Betalingskostnader	91	87
7773 Omkostninger innkreving	2 377	1 672
7795 Husleietap	4	-30
Sum	11 138	6 187

Noter årsregnskap 2024 Sameiet Sølvbyggene

Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-264 528	17 044	-247 484
Sum opptjent egenkapital	-264 528	17 044	-247 484
Sum egenkapital	-264 528	17 044	-247 484

Balansen i årsregnskapet viser en negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Gjelden i boligsameiet dekkes inn av beboere ved betaling av felleskostnader, som dekker renter og avdrag på lånet.

Noter årsregnskap 2024 Sameiet Sølvsbyggene

Note 10 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA
Formål:	Likviditets utfordringer pga ugunstig alarmavtale
Lånenummer:	16366477369
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2022
Rentesats:	7,20 %
Beregnet innfridd:	30.09.2037
Opprinnelig lånebeløp:	1 100 000
Lånesaldo 01.01:	1 053 250
Avdrag i perioden:	48 708
Lånesaldo 31.12:	1 006 542
Saldo 5 år frem i tid:	715 722

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16366477369	1	42 377	42 377
	1	27 774	27 774
	1	27 621	27 621
	1	27 569	27 569
	1	27 007	27 007
	1	25 651	25 651
	1	25 114	25 114
	1	25 038	25 038
	1	24 859	24 859
	1	24 833	24 833
	1	24 398	24 398
	2	24 322	48 644
	1	23 759	23 759
	1	23 350	23 350
	2	23 222	46 444
	1	22 804	22 804
	1	22 787	22 787
	1	22 045	22 045
	1	21 611	21 611
	1	21 534	21 534
	1	21 278	21 278
	2	21 074	42 148
	2	21 022	42 044
	1	20 562	20 562
	1	20 332	20 332
	1	20 153	20 153
	1	19 283	19 283
	1	17 953	17 953
	2	16 982	33 964
	1	15 856	15 856
	1	15 089	15 089

Noter årsregnskap 2024 Sameiet Sølvsbyggene

Langsiktig gjeld

1	14 705	14 705
1	14 271	14 271
1	13 964	13 964
1	13 478	13 478
3	12 941	38 823
3	12 838	38 514
3	12 353	37 059
1	11 790	11 790

Lånenummer 12139795839 ble tatt i 2020 ifbm dekning av økte kostnader knyttet til alarm-brannsikkerhet

Boligselskapets bokførte gjeld er gitt uten formell sikkerhet. Det er sameiets eiere som har et protorisk ansvar/sikkerhet for låneopptaket.

Resultat og balanse med noter for Sameiet Sølvbyggene.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Sølvbyggene

Styreleder	Geir Morten Moløkken (sign.)	05.03.2025
Styremedlem	Susanne Kleven (sign.)	04.03.2025
Styremedlem	Bjarne Stallemo (sign.)	28.02.2025
Styremedlem	Emilie Melgaard (sign.)	02.03.2025



KPMG AS
Dr. Hønsleins gate 9
3044 Drammen

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

Til årsmotet i Sameiet Sølvbyggene

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Sølvbyggene som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Offices in:

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

Statautoriserede revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslø	Ehrenm	Mo i Rana	Tromsø
Ålesund	Finnmark	Molde	Tvedestrand
Årstad	Hamar	Stord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stovner	Vadsø
Bodø	Karvik	Stord	Vassvik
Drammen	Kristiansund	Strøme	



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoen, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Drammen
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo" - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Nyberg, Daniel Walstad

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid-9578-5998-4-887536

IP: 77.16.xxx.xxx

2025-03-06 16:59:21 UTC



Penneo document key: 6CC04-01F45-6380X-6SLVP-AD7LA4-731PRK

Penneo Dokumentnøkkel: 6CC04-01F45-6380X-6SLVP-AD7LA4-731PRK

Dette dokumentet er signert digitalt via Penneo.com. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et serifikat og et tidstempel fra en kvalifisert tidsstempelserver.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av Penneo AS. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2024 - Sameiet Sølvybyggene

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Geir Morten Moløkken
 Styremedlem, Emilie Melgaard
 Styremedlem, Bjarne Stallemo
 Styremedlem, Susanne Kleven
 Varamedlem, Arne Aarstad
 Varamedlem 1. vara, Cato Scheffo

Styret i Sameiet Sølvybyggene består av 2 kvinner og 2 menn.

Virksomhetens art

Sameiet Sølvybyggene er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sameiet Sølvybyggene ligger i Lørenskog kommune, og har organisasjonsnummer 918673911

Sameiet Sølvybyggene består av 50 boliger og 1 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Sameiet Sølvybyggene er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 92040722. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

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

HMS/Internkontroll

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

(veiledende tekst: Velg mellom alternativene 1-3)

Alt 1 Sameiet Sølvybyggene bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstillende myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Alt 2 Sameiet Sølvybyggene har et system som tilfredsstillende myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Alt 3 Sameiet Sølvybyggene har ikke et system som tilfredsstillende myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:

- Tiltak ...
- Tiltak ...

- Tiltak ...

(veiledende tekst: eksempler på tiltak; brannøvelse, kontroll av lekeplass, kontroll av el-anlegg osv.)

Styrets arbeid

Det langtidskrevende prosjektet med dør ved garasjeport kom til slutt i orden og fungerer som den skal.

Unlök system installert på alle dører og garasjeport slik at man kan åpne døre, port med mobiltelefonen.

Det har blitt tegnet ny og bedre avtale med Telia som også oppgradert våre routere slik at man kan benytte høyere nettverkshastighet.

Etter lang tids arbeid har Kone nå funnet feilen og heis i nr. 4 nå i orden.

Vi har gjennomført analyse, behandling av skjeggkre i alle leiligheter og fellesareal.

Det er blitt installert batteribackup til brann-luker.

En dugnad gjennomført og ny vil bli gjennomført i mai, må avtale dato i dag.

Det tegnet avtaler med rørlegger, elektriker bedrift og Flugger Farge der beboere vil få samme rabatter som Sameiet.

Vi har innhentet tilbud for prissjekk av vaktmester tjenester.

I forbindelse med fuktig luft i garasje er det hentet inn flere tilbud på oppgradrng av ventilasjon. Vi ser an saken nå etter dør ved porten er kommet om det bedre klimaet i garasjeanlegget.

Styret har vedtatt å lage to motorsykel parkeringsplasser som vil bli merke med skilt som man kan leie av sameiet.

Vi har også hatt firma inne og se på fukt gjennomtrenging ved siden av garasjeport. Her må det kontaktes entreprenører for å få tilbud for å få fikset.

Vi har innhentet et tilbud på utskifting av lysarmaturer i garasjeanlegg til Led. Dette vil det jobbes videre med.

I løpet av sommeren vil området rundt Astrids vei 2 mot Astrids og Ragnhilds vei graves opp da dette ikke er i henhold til tegninger og kommunen har gitt frist til 1 juli. Da vil de blir fortau langs Ragnhilds vei forbi Astrids vei 2.

Årsmeldingen er godkjent av styret 11.04.2025

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmakts giver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Mandag 28.04.2025.

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

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

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Solvbyggene mandag 28.04.2025 kl. 18:00 - Rolvsrudhjemmet.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Cecilie Bergsløkken

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Cecilie Bergsløkken

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Geir Morten Moløkken

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Antall fremmøtte med stemmerett: 15

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 15

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av sakliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Vedtak:

Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar er 190.000,- gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:

Styrehonorar på kr. 190.000 ,- ble godkjent

5. Valg

5.1 Valg av medlemmer til styret

Susanne Kleven og Bjarne Stallemo er på valg. Bjarne Stallemo stiller ting gjengvalg for 2 år.

Vedtak:

Valgt ble: Bjarne Stallemo for 2 år og Emmy Pettersson for 2 år.

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

Cato Scheflo og Arne Aarstad stiller til gjengvalg for 1 år.

Vedtak:

Valgt ble: Cato Scheflo for 1 år.
Valgt ble: Arne Aarstad for 1 år.

Protokoll for Sameiet Sølvbyggene

Dokumentet er signert elektronisk av:

Meteleder	Cecilie Benedicte Bergsløkken (sign.)	30.04.2025
Protokollvitne	Geir Morten Moløkken (sign.)	29.04.2025

Husordensregler Sameiet Sølvbyggene

Husordensreglene inneholder bestemmelser om bruken av bolig og fellesarealer og er til for å fremme miljø og trivsel i sameie t. Sameieren er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten. Husordensreglene s bestemmelser er en del av sameie kontrakten, slik at brudd på disse er å anse som misligholdelse av denne.

1. Alminnelige regler

Sameier må ikke benytte huset slik at andre sjeneres. Særlig gjelder dette i tiden 23:00-07:00. Naboer må varsles ved større fester.

Sameierne må sørge for at det areal som tilligger leiligheten vedkommende bor i, til enhver tid er i slik stand at det ikke virker skjemmende for stedet eller for naboene. Dette gjelder også fellesarealer som trapper, heiser og garasje.

Eventuelle klager for brudd på husordensreglene eller annen sjenanse, skal fortrinnsvis rettes direkte til angjeldende nabo. Hvis ikke dette fører frem, skal styret kontaktes.

Enhver beboer plikter å varsle styret om feil eller skader på eiendommen.

2. Parkering

Kjøretøyet skal parkeres på egen anvist privat plass, innenfor gjeldene oppmerking.

Grunnet brannforskrifter, er det ikke anledning til å benytte egen privat p-plass for oppbevaring av dekk, skiboks og lignende løspøre.

3. Dyrehold

Dyrehold er tillatt, men skal rapporteres til styret for godkjenning. Dyrehold skal ikke være til sjenanse for øvrige beboere. Ekskrementer etter dyr skal ryddes opp og inngangspartiet skal ikke benyttes av dyr for urinering slik at dette skaper lukt og sjenanse for øvrige sameier.

Eieren er fullt ansvarlig for skade dyret påfører person eller eiendom i sameiet.

4. Fellesanlegg

Hver enkelt sameier skal bidra til å holde sameiets fellesanlegg, grøntanlegg og veier i orden.

Fellesområder skal vedlikeholdes, om mulig ved dugnad.

5. Reparasjoner og vedlikehold

Sameiet dekker ikke vedlikehold som ikke er klarert med styret.

Avfall kastes på angitt område, i riktig fraksjon og med riktig størrelse. Snus, sneiper og annet skal kastes i søppelkasser og ikke på fellesareal.

7. Brann og rømning

Av hensyn til brann- og rømning må inngangspartier, trapper, ganger og fellesarealer holdes fri for utstyr/gjenstander som kan påvirke brann og rømningsforhold.

Grilling er tillatt dersom det benyttes gass eller elektrisk grill. Kullgrill skal IKKE benyttes og er strengt forbudt i sameiet.

Sameierne oppfordres til å varsle styret ved signaler fra brannvarslere.

8. Persiener/Markiser

Persiener/markiser skal ha enhetlige løsninger med ditto fargevalg for samtlige beboere. Vi presiserer at beboerne derfor ikke må bestille eller montere egne løsninger utvendig. Innvendig solskjerming kan den enkelte beboer bestemme og montere selv.

9. Parabolantenner

Parabolantenner er ikke tillatt.

10. Endringer i husordensreglene

Endringer i husordensreglene kan kun foretas av årsmøte. Forslag til endringer må være styret i hende senest to måneder før årsmøte.

11. Postkasseskilt og dørskilt

Styret ønsker at alle beboere i sameiet sølvbyggene har normal standard på postkasseskilt og dørskilt lik det som selges av Posten Norge, eller tilsvarende. Dørskilt med navn skal være fastmontert på vegg. Det aksepteres ikke håndskrevne lapper eller post-it lapper.

Styret ønsker at det i utgangspunktet ikke skal henges opp lapper som informasjonsskriv i oppgangene.

VEDTEKTER FOR SAMEIET SØLVBYGGENE

Vedtatt i årsmøte
den 21.2.2017, sist endret 10.04.2019
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Sølvbyggene, og har gårdsnummer 102 og bruksnummer 14 i Lørenskog kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst den 01.02.2017.

Sameiet består av 50 boligseksjoner og 1 næringsseksjon (parkeringskjelleren).

2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

2.1 Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2 Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitut, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Sameier har plikt til å melde salg eller bortleie av seksjonen skriftlig til sameiets forretningsfører om hvem som er ny eier/leietaker.

En sameier blir fullt ansvarlig for leiernes handlinger eller unnlatelser eller andre forhold til sameiet.

Ingen, ei heller juridiske personer, kan erverve mer enn 2 seksjoner i sameiet.

2.3 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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

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

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

2.4 Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

Noen av plassene i kjeller er tilpasset bevegelsehemmede (HC-plasser). Seksjonseierne som har en eierandel i garasjeseksjonen som har behov for HC-plass har fortrinnsrett til disse plassene. Det samme gjelder husstandsmedlemmene til seksjonseiere i garasjeseksjonen. Dersom noen har behov for HC-plass, skal dette behovet meldes til styret sammen med nødvendig dokumentasjon (som dokumentasjon regnes normalt at vedkommende har kommunalt bevis for rett til å parkere på offentlige HC-plasser) Dersom vedkommende dokumenterer sitt behov, skal styret pålegge et bytte med den HC-plass som ligger nærmest inngangen til den beboer som skal ha HC-plassen.

Retten til bytte bortfaller, dvs at plassene byttes tilbake, når vedkommende som låner plassen ikke lenger kan dokumentere sitt behov eller vedkommende flytter fra sameiet.

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtekten. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

2.5 Dyrehold

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre sameiere.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dette gjelder for eksempel: utgifter til forretningsførsel, styrehonorar, kommunale avgifter, bygningsforsikring (ikke innboforsikring), renhold av fellesareal,

kostnader til fjernvarme (oppvarming leiligheter), energi i fellesareal, vedlikehold av bygning, service og drift av heiser etc. (Listen er ikke uttømmende).

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

Kostnadene med bredbånd/kabel-TV fordeles med en lik del på hver boligseksjon.

Kostnader knyttet til serviceavtale med årlig ettersyn av sikkerhetsanlegg som omfatter brannvarslingssystem, porttelefonsystem, kamera system, lås/dør system, samt innbruddsalarm system i alle leiligheter fordeles med en lik del pr hver boligseksjon.

Eierne av garasjeeksjonen skal dekke følgende kostnader med eiendommen til drift av garasjen:

1. Kostnader til renhold av hele garasjekjelleren eks bod areal
2. Kostnader til belysning i hele garasjekjelleren eks bod areal
3. Kostnader med drift og vedlikehold av garasjeporten
4. Kostnader med drift og vedlikehold av dekke i hele garasjekjelleren eks bod areal slik som kosting og vasking samt rehabilitering av dekke, og
5. Kostnader med drift og vedlikehold av vegger og øvrige konstruksjon i garasjekjelleren eks bod areal

Kostnadene fordeles med 1/61 på hver som disponerer parkeringsplass i garasjen. Garasjeeksjonen skal dermed ikke dekke felleskostnadene ut fra sameiebrøken, men slik at garasjeeksjonen bare dekker kostnadene som er listet opp ovenfor.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseierens felles forpliktelser.

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

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSE

De andre seksjonseierne har panterrett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet

tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slik som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmmer
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærværk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernustyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Forsikringskader hvor kostnadene er mindre enn sameiets egenandel på kr 10.000,- må dekkes av respektive sameier.

Seksjonseier belastes egenandel ved bruk av sameiets forsikring ved skader i egen seksjon.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente

at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangssalgloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangssalgloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmenntingrettsprosessen.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

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

7.3. Ekstraordinært årsmøte

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

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjuе dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

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

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

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

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer.

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

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

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

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

Første ledd gjelder også for den som opptre ved eller som fullmektig.

7.10. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

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

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- samtykke til resekjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierne bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for

seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

I sameiermøtet har boligseksjonene stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Næringsseksjonen (garasjeseksjonen) har ingen stemmer.

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

7.14. Protokoll fra årsmøtet

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

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. STYRET

- 8.1. **Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning**
Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder.

Styret skal ha tre medlemmer og 2 varamedlemmer.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer. Vedtektene kan fastsette at bare fysiske personer skal kunne velges som styremedlem. Om andre enn fysiske personer kan velges til styremedlem, kan dette bare skje ved at det velges en utpekt representant for vedkommende.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver

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

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

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

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

8.6. Inhabilitet

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

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

9.2. Forretningsførers beslutningsmyndighet og representasjonsrett

Styret kan delegerer deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 8.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

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

9.3. Inhabilitet

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

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

10.2. Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisorer.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

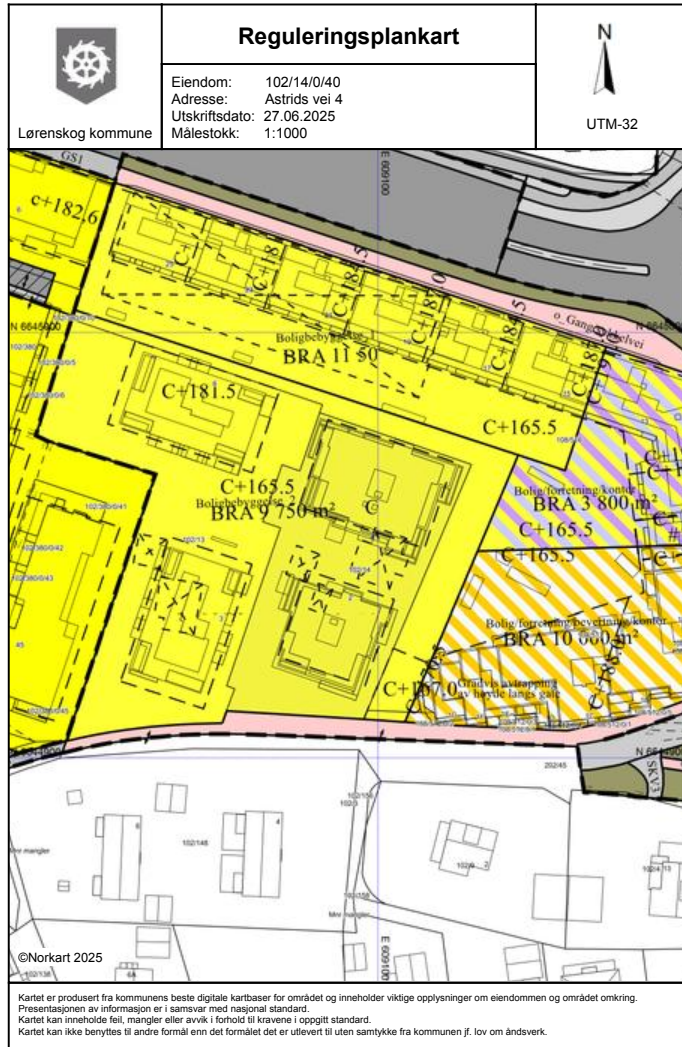
12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.



Informasjon fra kommunen







Nuno Arkitektur AS
Akersbakken 12
0172 OSLO
v/Herman Fuglu

Saksbehandler / telefon
Eirik Øverås / 67 93 42 60

Vår referanse:
15/4088- 42

Deres referanse:

Dato:
20.02.2017

Ragnhilds vei 1 - gnr 102 bnr 14 - Midlertidig brukstillatelse blokk A og B

Søknad om midlertidig brukstillatelse for blokk B er første gang mottatt 02.12.2016, tilleggopplysninger er mottatt 16.12.2016. Søknad for blokk A er mottatt 17.02.2017. I følge søknaden for blokk B gjensto svært mange arbeider av vesentlig betydning for sikkerheten. Oppdatert søknad er mottatt 15.02.2017, og tilleggopplysninger er mottatt 16.02.2017. Det er nå vesentlig færre arbeider som gjenstår og søker opplyser at bygg B har tilstrekkelig sikkerhet til å tas i bruk, og at bygg A innen 24.02.2017 vil ha tilstrekkelig sikkerhet til å kunne tas i bruk.

Vesentlige arbeider som gjenstår og vil bli utført innen 24.02.2017:

Mindre montasje/ driftsettelse deler av nødlysanlegg boligblokk A

Mindre vesentlige arbeider som gjenstår:

Blokk A og B:

- Beplantning, asfaltering av plasser /veier, oppmerking, setting av støttemur (nedre), vekstjord, tilsåing, kantstein innkjørsel. Ferdigstilles på egen eiendom 01.06.2017.
- Kontrollmåling luftmengder garasje. Utføres 03.03.2017.

Blokk B:

- Levering til heiskontroll. Skal være utført 17.02.2017.

Vedtak

Midlertidig brukstillatelse for blokk A og B gis med hjemmel i plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1. Gjennomføringsplan datert 17.02.2017 legges til grunn for tillatelsen.

Det er opplyst at det skal søkes om ferdigattest innen 30.06.2017.

Informasjon

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

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

Med hilsen
byggesak

Brit Johanne Søvde
avdelingsleder

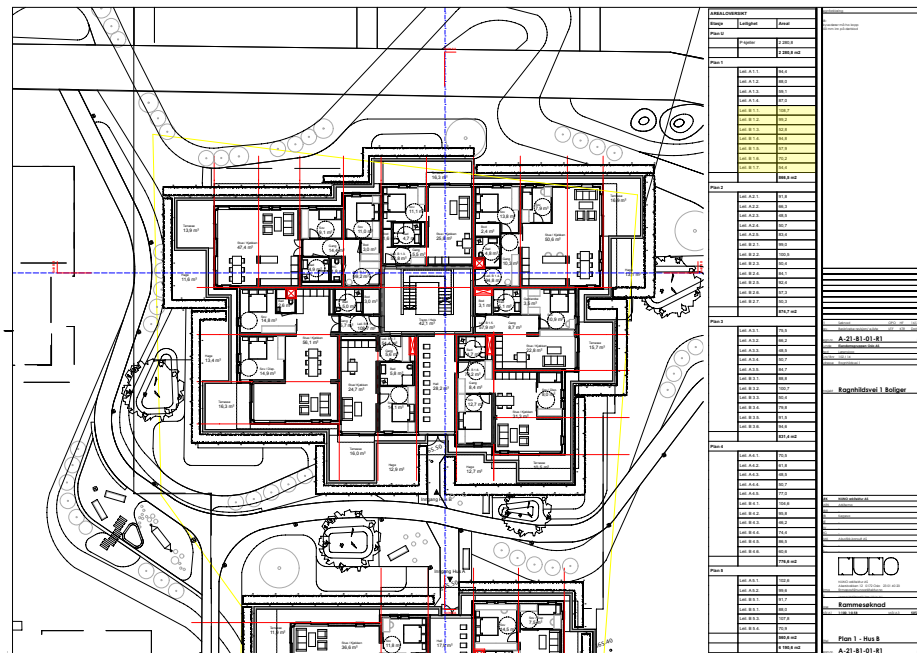
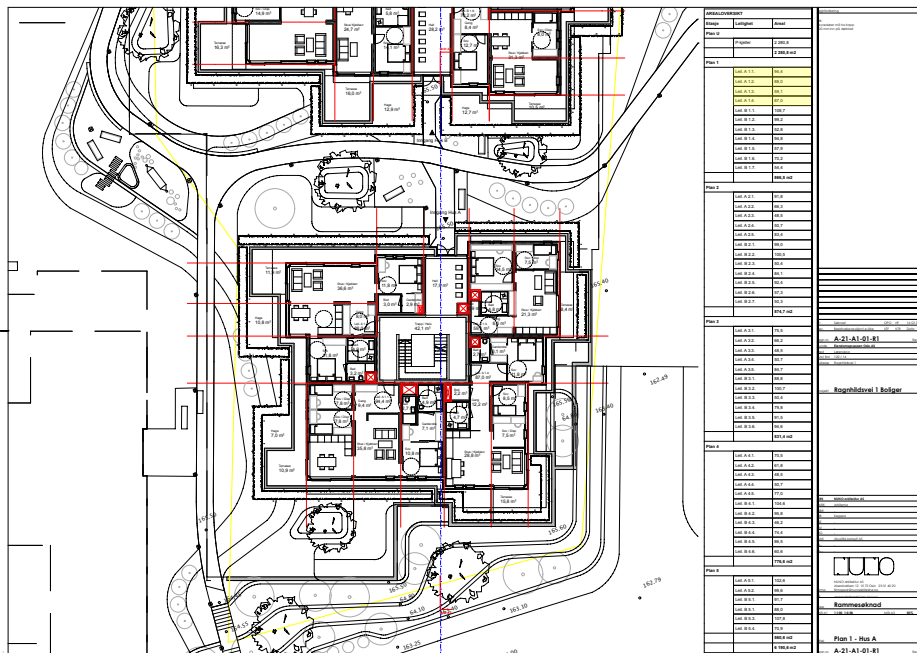
Eirik Øverås
overarkitekt

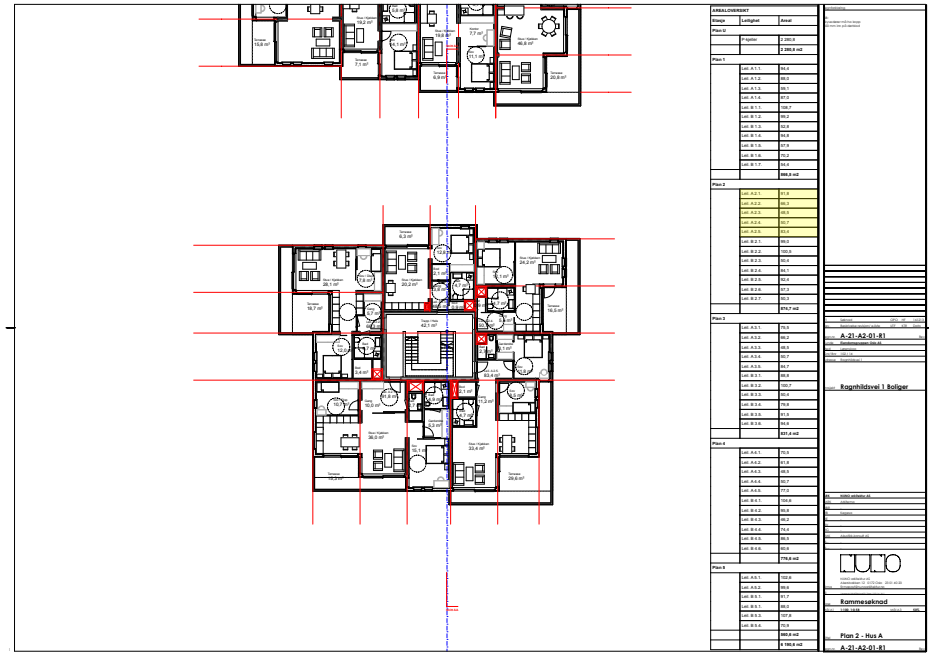
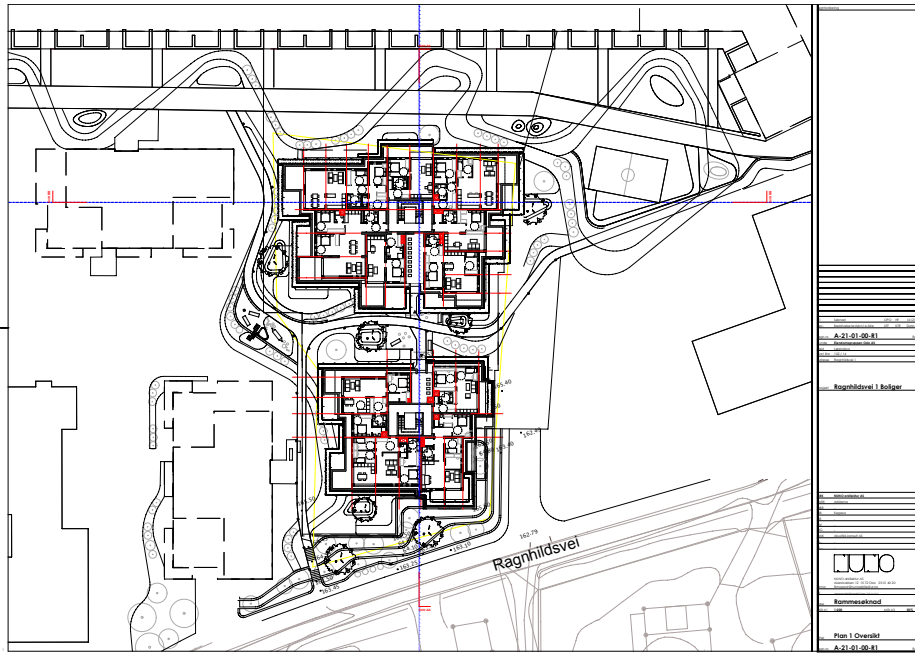
Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

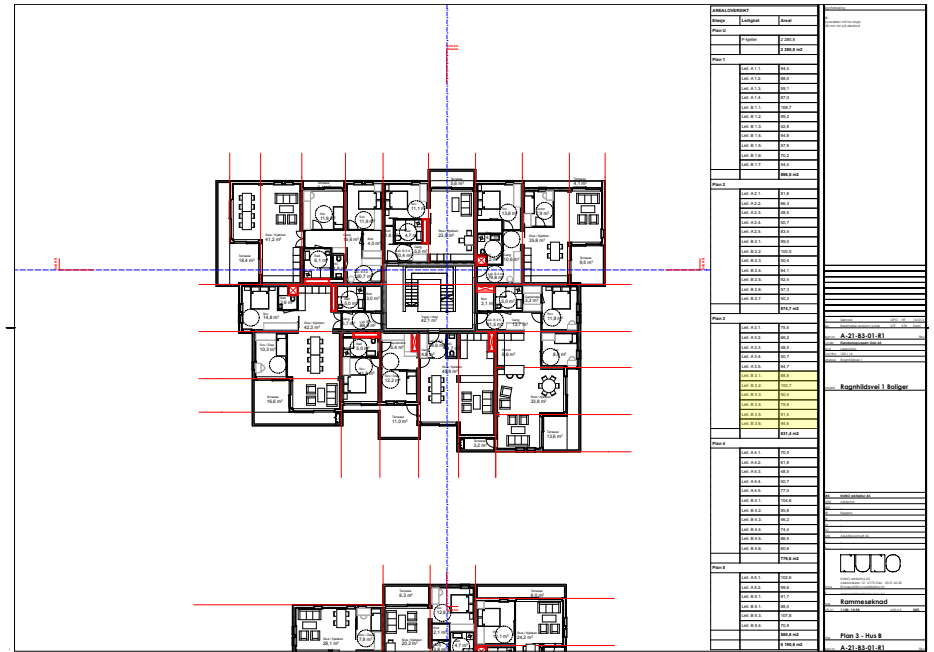
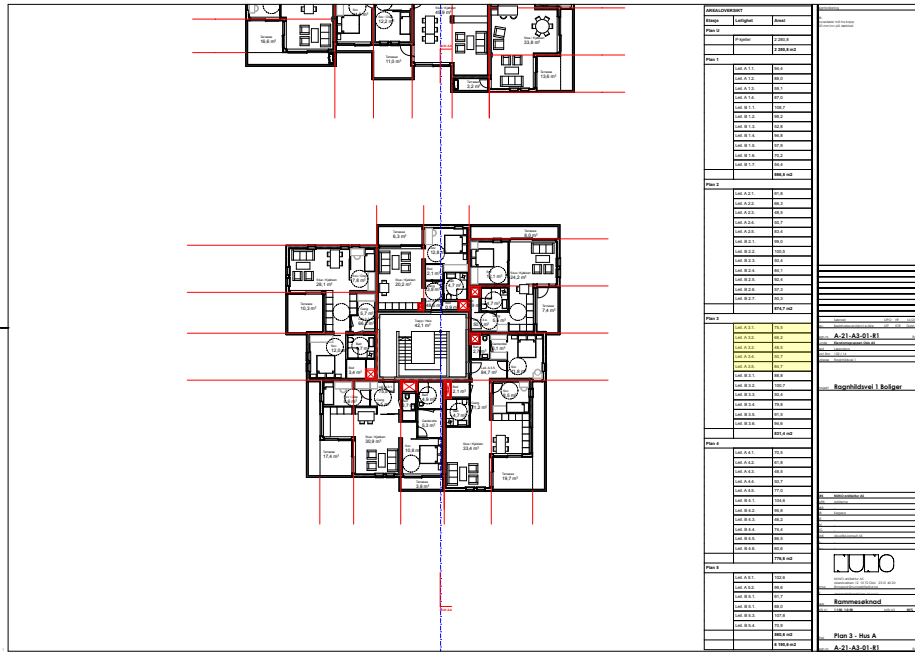
GEBYR

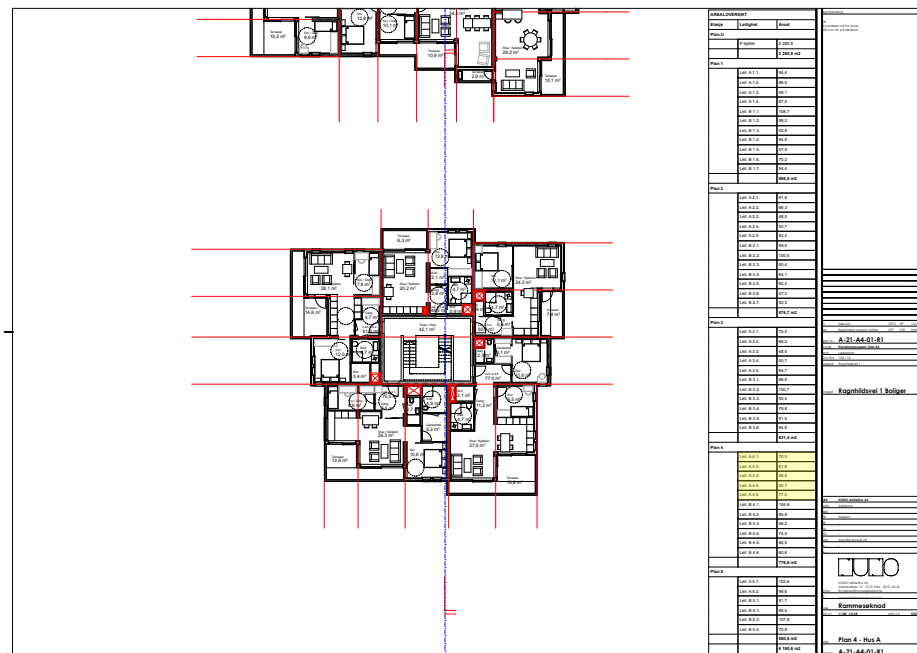
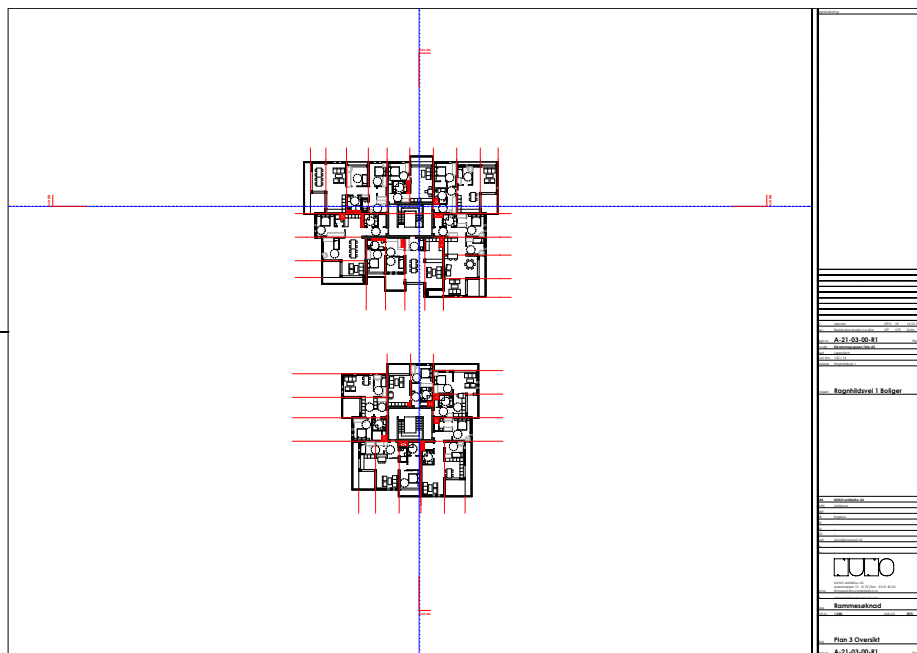
Søknadspåtliggende tiltak gebyrlegges i henhold til kommunens gebyrregulativ. Dette er fakturagrunnlaget, faktura ettersendes.

Beskrivelse	Antall	Beløp
§§ 2 og 7 6320m ²	1	62 088 kr
27% av gebyret		
Totalt gebyr å betale		62 088 kr

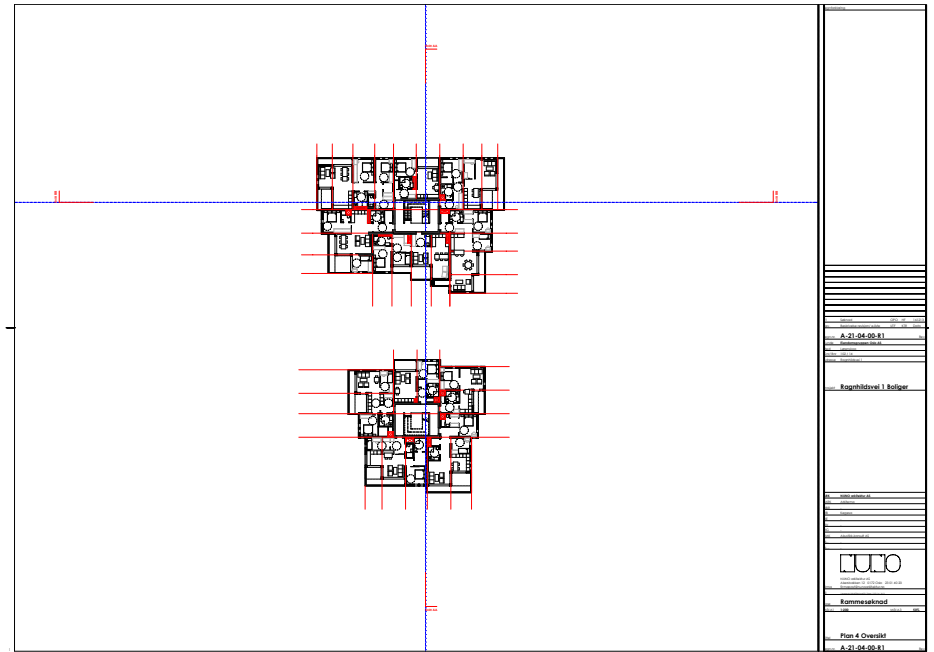
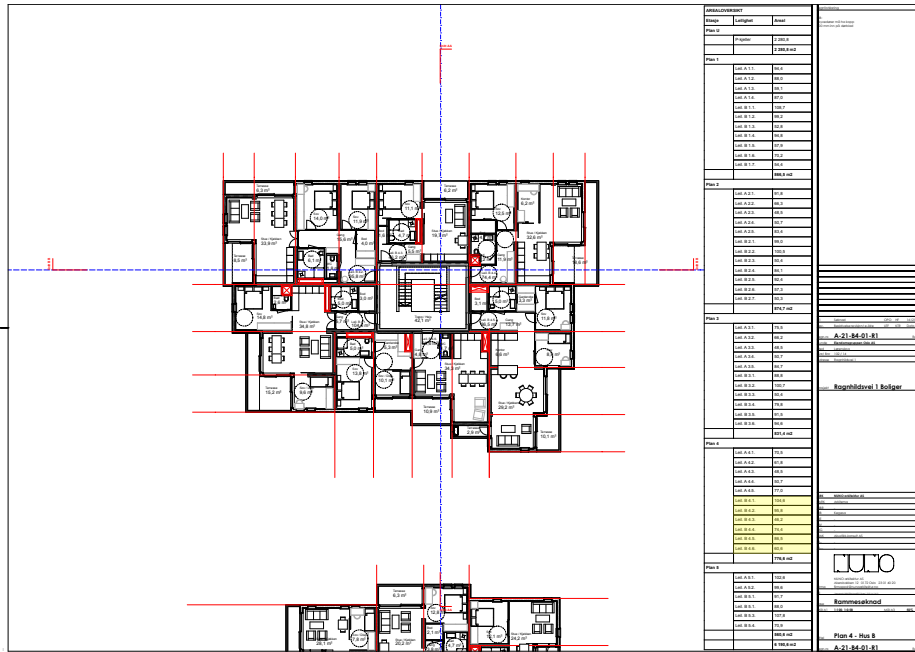








MÁLFRÖÐUN		
Skil	Upphaf	End
Plan 3	2019-01-01	2019-01-01
Plan 4	2019-01-01	2019-01-01
Plan 1		
001-A-1.1	001-A	001-A
001-A-1.2	001-A	001-A
001-A-1.3	001-A	001-A
001-A-1.4	001-A	001-A
001-A-1.5	001-A	001-A
001-A-1.6	001-A	001-A
001-A-1.7	001-A	001-A
001-A-1.8	001-A	001-A
001-A-1.9	001-A	001-A
001-A-1.10	001-A	001-A
001-A-1.11	001-A	001-A
001-A-1.12	001-A	001-A
001-A-1.13	001-A	001-A
001-A-1.14	001-A	001-A
001-A-1.15	001-A	001-A
001-A-1.16	001-A	001-A
001-A-1.17	001-A	001-A
001-A-1.18	001-A	001-A
001-A-1.19	001-A	001-A
001-A-1.20	001-A	001-A
001-A-1.21	001-A	001-A
001-A-1.22	001-A	001-A
001-A-1.23	001-A	001-A
001-A-1.24	001-A	001-A
001-A-1.25	001-A	001-A
001-A-1.26	001-A	001-A
001-A-1.27	001-A	001-A
001-A-1.28	001-A	001-A
001-A-1.29	001-A	001-A
001-A-1.30	001-A	001-A
001-A-1.31	001-A	001-A
001-A-1.32	001-A	001-A
001-A-1.33	001-A	001-A
001-A-1.34	001-A	001-A
001-A-1.35	001-A	001-A
001-A-1.36	001-A	001-A
001-A-1.37	001-A	001-A
001-A-1.38	001-A	001-A
001-A-1.39	001-A	001-A
001-A-1.40	001-A	001-A
001-A-1.41	001-A	001-A
001-A-1.42	001-A	001-A
001-A-1.43	001-A	001-A
001-A-1.44	001-A	001-A
001-A-1.45	001-A	001-A
001-A-1.46	001-A	001-A
001-A-1.47	001-A	001-A
001-A-1.48	001-A	001-A
001-A-1.49	001-A	001-A
001-A-1.50	001-A	001-A
001-A-1.51	001-A	001-A
001-A-1.52	001-A	001-A
001-A-1.53	001-A	001-A
001-A-1.54	001-A	001-A
001-A-1.55	001-A	001-A
001-A-1.56	001-A	001-A
001-A-1.57	001-A	001-A
001-A-1.58	001-A	001-A
001-A-1.59	001-A	001-A
001-A-1.60	001-A	001-A
001-A-1.61	001-A	001-A
001-A-1.62	001-A	001-A
001-A-1.63	001-A	001-A
001-A-1.64	001-A	001-A
001-A-1.65	001-A	001-A
001-A-1.66	001-A	001-A
001-A-1.67	001-A	001-A
001-A-1.68	001-A	001-A
001-A-1.69	001-A	001-A
001-A-1.70	001-A	001-A
001-A-1.71	001-A	001-A
001-A-1.72	001-A	001-A
001-A-1.73	001-A	001-A
001-A-1.74	001-A	001-A
001-A-1.75	001-A	001-A
001-A-1.76	001-A	001-A
001-A-1.77	001-A	001-A
001-A-1.78	001-A	001-A
001-A-1.79	001-A	001-A
001-A-1.80	001-A	001-A
001-A-1.81	001-A	001-A
001-A-1.82	001-A	001-A
001-A-1.83	001-A	001-A
001-A-1.84	001-A	001-A
001-A-1.85	001-A	001-A
001-A-1.86	001-A	001-A
001-A-1.87	001-A	001-A
001-A-1.88	001-A	001-A
001-A-1.89	001-A	001-A
001-A-1.90	001-A	001-A
001-A-1.91	001-A	001-A
001-A-1.92	001-A	001-A
001-A-1.93	001-A	001-A
001-A-1.94	001-A	001-A
001-A-1.95	001-A	001-A
001-A-1.96	001-A	001-A
001-A-1.97	001-A	001-A
001-A-1.98	001-A	001-A
001-A-1.99	001-A	001-A
001-A-1.100	001-A	001-A



A-21-04-01-81

Egghjdslevel 1 Boliger



Egghjdsniveau

Plan 1 - Plan 8

A-21-04-01-81

A-21-04-01-81

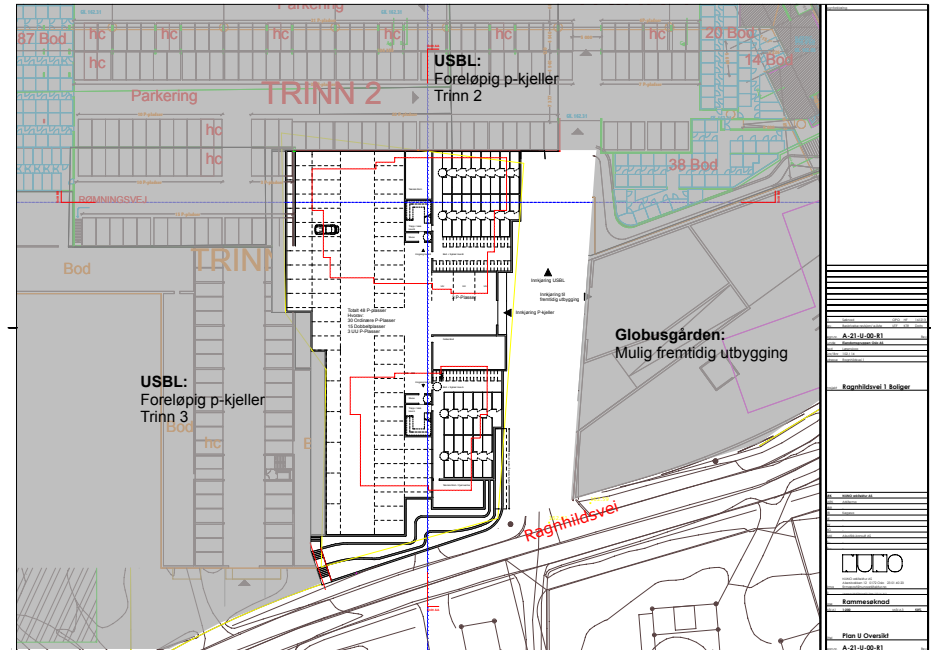
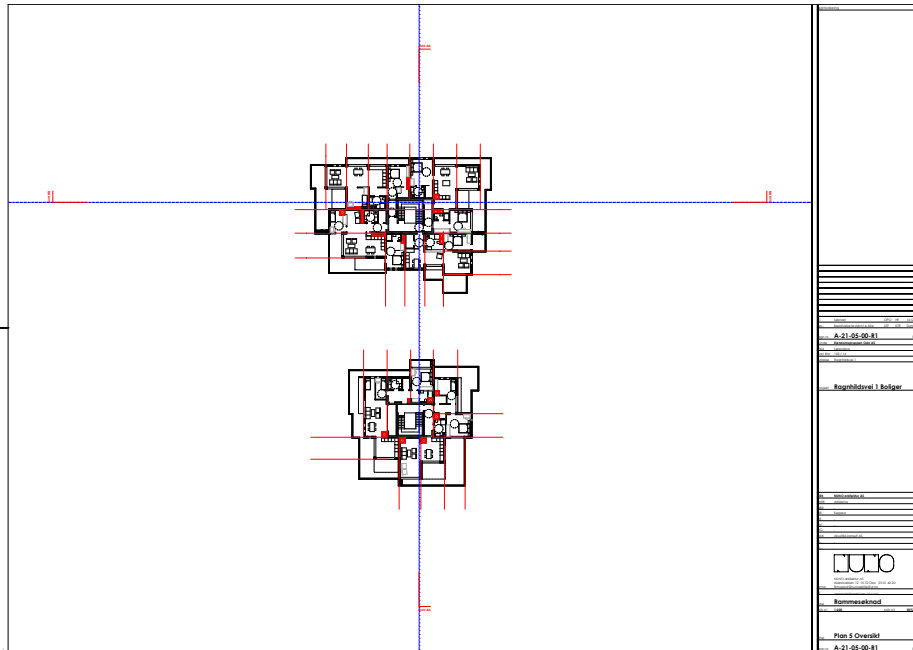
Egghjdslevel 1 Boliger



Egghjdsniveau

Plan 1 - Plan 8

A-21-04-01-81





BG30 EIENDOMSMEGLING AS
VLISE WOLD
HANEBOGVEIEN 103
1463 FJELLHAMAR

Bestiller: info@ambita.no
Deres referanse: 65-0021/25
Vår referanse: 3699952/25940554
Bestilling: C3 2025-03-13 28

Dato
13.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2307413	200	3.4.2020	BESTEMMELSE OM VEG ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3222 LØRENSKOG	102	13	0	1

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seieendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverkveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238



Attestert kopi av dok.nr. 2020/2307413/200
Uthentet 2025-03-13 08:53

Side 1 av 4



RETTIGHETSERKLÆRING

Vedrørende eiendommene gnr. 102 bnr. 13 og bnr. 14

Usbl Utbygging AS, org.nr. 982 713 978

og

Sølvbyggene sameiet, org.nr. 918 673 911, ved styret



1. Rett til bruk av adkomstvei for brann/utrykning over gnr. 102 bnr. 13 i Lørenskog kommune
Gnr. 102 bnr. 14 i Lørenskog kommune har rett til å bruke adkomstvei over gnr. 102 bnr. 13 (Solheimstunet boligsameie 2) i Lørenskog kommune som adkomst til brannutrykningskjøretøy (dvs. bare til brannkjøretøy), se (gulmarkert) anmerking på vedlagte kart.

Rettigheten gjelder fra det tidspunktet adkomstveien er ferdig opparbeidet, godkjent av kommunen og byggeprosjektet på gnr. 102 bnr. 13 er fullstendig ferdigstilt av entreprenør samt at entreprenør ikke trenger arealene i forbindelse med avslutning av byggeprosjektet.

Gnr. 102 bnr. 13 er ansvarlig for drift og vedlikehold av adkomstveien.

Kostnader til vedlikehold og drift av adkomstveien, skal fordeles med 50/265 deler på Sølvbyggene sameiet (gnr. 102 bnr. 14). Dette gjelder også kostnader som knytter seg til reparasjon av skader som skyldes bruk av veien. Sameiet Solheimstunet 2 betaler kostnadene til drift- og vedlikehold til den som utfører arbeidet, og viderefakturerer deretter Sølvbyggene sameiet etterskuddsvis for deres andel av kostnadene. Dersom sameiet Solheimstunet 2 finner det nødvendig på grunn av størrelsen på kostnadene, kan sameiet Solheimstunet 2 kreve at Sølvbyggene sameiet betaler for kostnadene forskuddsvis. Beløpet skal settes som et akontobeløp, og det skal foretas en avregning så snart det er grunnlag for det.

2. Midlertidig rett til bruk av adkomstvei for renovasjon

Det skal etableres et avfallsug i Lørenskog kommune. Frem til avfallsugløsningen er på plass må grunneierne ha en midlertidig renovasjonsløsning. Gnr. 102 bnr. 14 etablerer i den forbindelse 4 – fire – avfallsbokser på egen eiendom, se anmerking på vedlagte kart.

Gnr. 102 bnr. 13 i Lørenskog kommune gir derfor gnr. 102 bnr. 14 i Lørenskog kommune en midlertidig rett til å bruke adkomstveien som adkomst bare til bruk for avfallsmyndighetene til tømming av avfallsboksene. Rettigheten gjelder fra det tidspunktet adkomstveien er ferdig opparbeidet, godkjent av kommunen og byggeprosjektet på gnr. 102 bnr. 13 er fullstendig ferdigstilt av entreprenør samt at entreprenør ikke trenger arealene i forbindelse med avslutning av byggeprosjektet. Rettigheten gjelder bare så lenge kommunen ikke har etablert et avfallsug som gnr. 102 bnr. 14 kan koble seg på.

Kostnader til vedlikehold og drift av adkomstveien fordeles allerede mellom partene iht. punktet foran.

3. Brannoppstillingsplass

Rett i kopi bekreftes

Thorbjørn





Gnr. 102 bnr. 13 har rett til å anlegge brannoppstillingsplass på gnr. 102 bnr. 14 i Lørenskog kommune, se (rødmarkert) anmerking på vedlagt kartet.

Gnr. 102 bnr. 13 i Lørenskog kommune har evigvarende rett til å bruke brannoppstillingsplass på gnr. 102 bnr. 14 i Lørenskog kommune, se anmerking på kartet.

Rettigheten til brannoppstillingsplass gjelder fra det tidspunktet gnr. 102 bnr. 14 har fått midlertidig rett til bruk av adkomstvei for renovasjon, jf. over under punkt 2.

Gnr. 102 bnr. 14 er ansvarlig for drift og vedlikehold av hele brannoppstillingsplassen (også den delen som ligger på gnr. 202 bnr. 45 tilhørende Lørenskog kommune) og må sørge for at brannoppstillingsplassen til enhver tid er ryddet og tilgjengelig til bruk som brannoppstillingsplass. Gnr. 102 bnr. 13 og gnr. 102 bnr. 14 (Partene) skal holde arealet fri for kjøretøy, sittebenker, trær, beplantning eller andre elementer mv. som kan hindre fremkommelighet til brannoppstillingsplassene. Partene har ansvar for at adkomst til brannoppstillingsplass til enhver tid er tilgjengelig. Partene skal sørge for tilstrekkelig oppmerking og skilting av brannoppstillingsplassene.

Brannoppstillingsplassen skal betjene både gnr. 102 bnr. 13 og gnr. 102 bnr. 14.

Kostnader til vedlikehold og drift av brannoppstillingsplassen, skal fordeles med en halvpart på henholdsvis Sølvyggene sameiet og sameiet Solheimstunet 2. Sølvyggene sameiet betaler kostnadene til drift- og vedlikehold, til den som utfører arbeidet og viderefakturer deretter etterskuddsvis sameiet Solheimstunet 2 for deres andel av kostnadene. Dersom Sølvyggene sameiet finner det nødvendig på grunn av størrelsen på kostnadene, kan Sølvyggene sameiet kreve at sameiet Solheimstunet 2 betaler for kostnadene forskuddsvis. Beløpet skal settes som et akontobeløp, og det skal foretas en avregning så snart det er grunnlag for det.

Partene skal tinglyse avtalen etter at underskrift fra begge avtaleparter foreligger.

For eiendommene gnr. 102 bnr. 13 i Lørenskog kommune

Oslo, 31/03-2020
Usbl Utbygging AS
org.nr. 982 713 978

Johan Bruun

Vera Houck

For eiendommen gnr. 102 bnr. 14

Oslo, 31/03-2020
Sølvyggene sameiet
org.nr. 918 673 911
v/styret iht. tinglysningsloven § 13

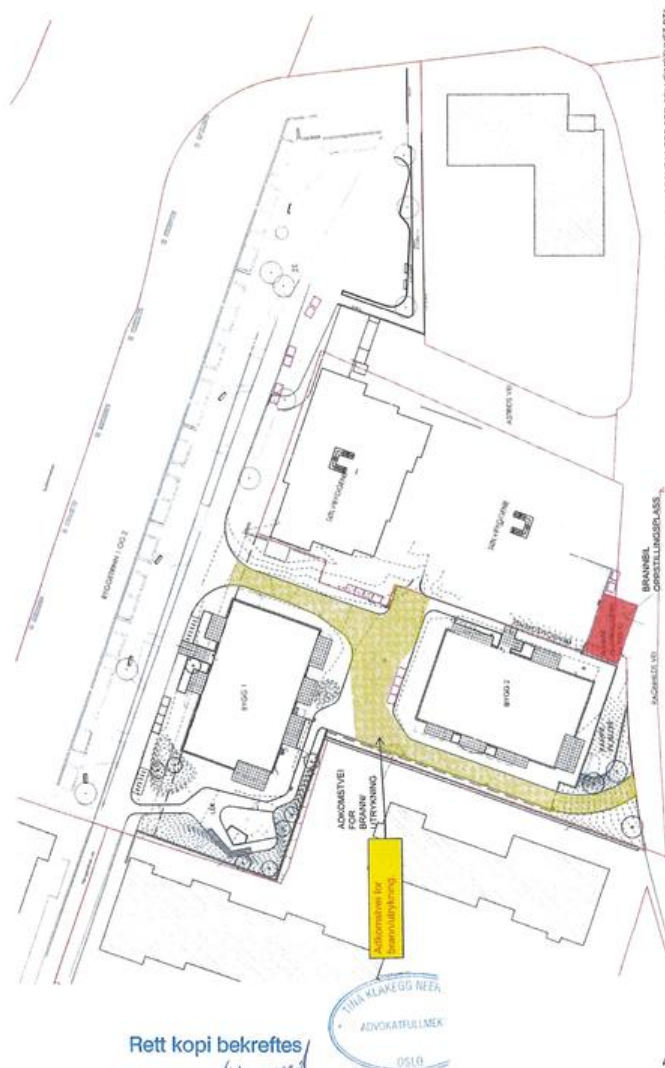
Arne Aarstad
Styreleder

Gunnar Aarflot
Styremedlem

Rett kopi bekreftes
Tina Mørland



Side 2 | 3



PLASSERING AV AVFALLSKONTAINERE FOR SOLHEIMSTUNET BT.
BTZ BT3 og Sølvyggene
1:500 (A3), 28.07.20 rev.26.03.20 ark-nr

Rett kopi bekreftes
Tina Mørland



Arne Aarstad



BG30 EIENDOMSMEGLING AS
VLISE WOLD
HANEBOGVEIEN 103
1463 FJELLHAMAR

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 65-0021/25
Vår referanse: 3699956/25940574
Bestilling: C3 2025-03-13 29

Dato
13.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1459994	200	23.12.2022	BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDNING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3222 LØRENSKOG	108	516	0	1

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seieendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

■ www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238



Attestert kopi av dok.nr. 2022/1459994/200
Uthentet 2025-03-13 08:54

Side 1 av 4

AVTALE



Doknr.: 1459994 Tinglyst: 23.12.2022
STATENS KARTVERK

1 PARTER

Gnr. 108 bnr. 516, Solheimstunet Boligsameie 1, org.nr. 920 905 285
(«Solheimstunet 1»)

og

Gnr. 102 bnr. 13, Solheimstunet Boligsameie 2, org.nr. 925 115 789
(«Solheimstunet 2»)

og

Gnr. 108 bnr. 512, Sentergården Eierseksjonssameie, org.nr. 927 821 028
(«Sentergården»)

og

Gnr. 102 bnr. 14, Sameiet Solvbyggene, org.nr. 918 673 911
(«Solvbyggene»)

I fellesskap omtalt som «Partene», har i dag inngått følgende avtale:

2 AVTALENS BAKGRUNN/FORMÅL

Partene etter avtalen er eier av eiendommene gnr. 108 bnr. 512 (Sentergården), gnr. 102 bnr. 14 (Solvbyggene), gnr. 102 bnr. 13 (Solheimstunet 2), og gnr. 108 bnr. 516 (Solheimstunet 1) i Lørenskog kommune.

Partene har fått anlagt avfallsanlegg med rør innenfor sine respektive eiendomsgrenser. Denne avtalen regulerer felles drift og vedlikehold for den delen av det private rørrettet som er felles for eiendommene over gnr. 108 bnr. 516 (Solheimstunet 1).

3 DRIFT OG FREMTIDIG VEDLIKEHOLD

Avtalen gjelder avfallsrør fra partenes respektive påkoblingspunkt og frem til kommunal del av avfallsanlegget, som anvist på vedlagte kartutsnitt (**vedlegg 1**), heretter omtalt som «Felles avfallsrør». Felles avfallsrør er eid av partene i fellesskap.

Felles avfallsrør ligger på eiendommen gnr. 108 bnr. 516. Partene etter denne avtalen, gis rett til å ha Felles avfallsrør over eiendommen.



Attestert kopi av dok.nr. 2022/1459994/200
Uthentet 2025-03-13 08:54

Side 2 av 4

Avfallsanlegg på den enkelte grunneiers eiendom og frem til Felles avfallsrør eies i sin helhet av den enkelte grunneier.

Allt av kostnader til drift og vedlikehold av Felles avfallsrør, dekkes etter brok tilsvarende antall boenheter på eiendommene til Partene etter denne avtalen. Dette gir følgende fordeling av ansvar for kostnader og vedlikehold:

• Gnr. 108 bnr. 516, Solheimstunet Boligsameie 1 = 159/358 =	44,4 %
• Gnr. 102 bnr. 13, Solheimstunet Boligsameie 2 = 56/358 =	15,6 %
• Gnr. 108 bnr. 512, Sentergården Eierseksjonssameie = 93/358 =	26,0 %
• Gnr. 102 bnr. 14, Sameiet Solvbyggene = 50/358 =	14,0 %
Totalt	100 %

Dersom eier av gnr. 108 bnr. 516 ønsker å gjennomføre tiltak som er egnet til å skade eller gjør det nødvendig å flytte Felles avfallsrør, plikter grunneieren i samråd med Partene etter denne avtalen å finne en løsning som fortsatt gir Partene tilknytning til avfallsnettet. Kostnadene ved dette skal dekkes av grunneieren.

Avtalen gjelder uten tidsbegrensning.

4 TINGLYSNING

Avtalen om rett for gnr. 108 bnr. 512 og gnr. 102 bnr. 14 til å koble seg på og benytte felles avfallsrør på eiendom gnr. 108 bnr. 516, skal tinglyses som en heftelse på gnr. 108 bnr. 516 i Lørenskog kommune. Partene etter denne avtalen deler tinglysningskostnadene.

Denne avtalen er utferdiget og underskrevet i tre eksemplarer, hvorav partene beholder hvert sitt.

Underskrifter:

For gnr. 108 bnr. 516, Solheimstunet Boligsameie 1, org.nr. 920 905 285
(«Solheimstunet 1»):

Tone Gjestad

TONE GJESTAD
Navn med blokkbokstaver

Bård H. Haugen

BÅRD H. HAUGEN



Attestert kopi av dok.nr. 2022/1459994/200
Uthentet 2025-03-13 08:54

Side 3 av 4

For gnr. 102 bnr. 13, Solheimstunet Boligsameie 2, org.nr. 925 115 789
(«Solheimstunet 2»):

Irene Bunes Simen Vainb

IRENE BUNES SIMEN VAINB
Navn med blokkbokstaver

For gnr. 108 bnr. 512, Sentergården Eierseksjonssameie, org.nr. 927 821 028
(«Sentergården»):

Einic Roshanbak Niwa Ahmad

EINIC ROSHANBAKU NIWAZ AHMAD
Navn med blokkbokstaver

For gnr. 102 bnr. 14, Sameiet Solvbyggene, org.nr. 918 673 911
(«Solvbyggene»):

Arve Arstad Øyvind Spaberg

ARVE ARSTAD ØYVIND SPABERG
Navn med blokkbokstaver

Vedlegg: Kart som viser Felles avfallsrør

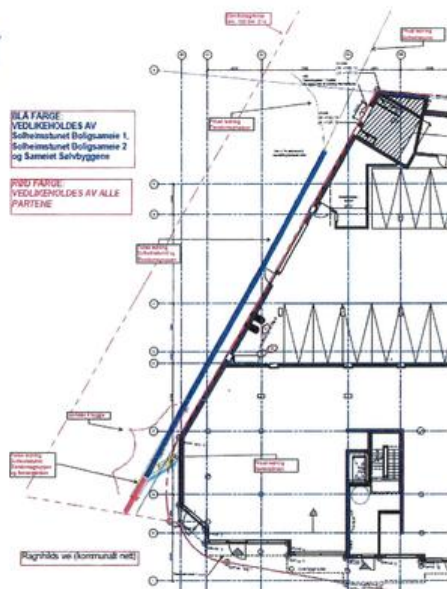


Attestert kopi av dok.nr. 2022/1459994/200
Uthentet 2025-03-13 08:54

Side 4 av 4



Vedlegg: Kart som viser felles avfallsrør



BG30 EIENDOMSMEGLING AS
VILISE WOLD
HÅNEBORGVEIEN 103
1463 FJELLHAMAR

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 65-0021/25
Vår referanse: 3699955/25940569
Bestilling: C3 2025-03-13 24

Dato
13.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2307413	200	3.4.2020	BESTEMMELSE OM VEG ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3222 LØRENSKOG	102	13	0	1

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238



RETTIGHETSERKLÆRING

Vedrørende eiendommene gnr. 102 bnr. 13 og bnr. 14

Usbl Utbygging AS, org.nr. 982 713 978

og

Sølvbyggene sameiet, org.nr. 918 673 911, ved styret

Doknr.: 2307413 Tinglyst: 03.04.2020
STATENS KARTVERK**1. Rett til bruk av adkomstvei for brann/utrykning over gnr. 102 bnr. 13 i Lørenskog kommune**

Gnr. 102 bnr. 14 i Lørenskog kommune har rett til å bruke adkomstvei over gnr. 102 bnr. 13 (Solheimstunet boligsameie 2) i Lørenskog kommune som adkomst til brannutrykningskjøretøy (dvs. bare til brannkjøretøy), se (gulmarkert) anmerking på vedlagte kart.

Rettigheten gjelder fra det tidspunktet adkomstveien er ferdig opparbeidet, godkjent av kommunen og byggeprosjektet på gnr. 102 bnr. 13 er fullstendig ferdigstilt av entreprenør samt at entreprenør ikke trenger arealene i forbindelse med avslutning av byggeprosjektet.

Gnr. 102 bnr. 13 er ansvarlig for drift og vedlikehold av adkomstveien.

Kostnader til vedlikehold og drift av adkomstveien, skal fordeles med 50/265 deler på Sølvbyggene sameiet (gnr. 102 bnr. 14). Dette gjelder også kostnader som knytter seg til reparasjon av skader som skyldes bruk av veien. Sameiet Solheimstunet 2 betaler kostnadene til drift- og vedlikehold til den som utfører arbeidet, og viderefakturer deretter Sølvbyggene sameiet etterskuddsvis for deres andel av kostnadene. Dersom sameiet Solheimstunet 2 finner det nødvendig på grunn av størrelsen på kostnadene, kan sameiet Solheimstunet 2 kreve at Sølvbyggene sameiet betaler for kostnadene forskuddsvis. Beløpet skal settes som et akontobeløp, og det skal foretas en avregning så snart det er grunnlag for det.

2. Midlertidig rett til bruk av adkomstvei for renovasjon

Det skal etableres et avfallsug i Lørenskog kommune. Frem til avfallsugløsningen er på plass må grunneierne ha en midlertidig renovasjonsløsning. Gnr. 102 bnr. 14 etablerer i den forbindelse 4 – fire - avfallsbokser på egen eiendom, se anmerking på vedlagte kart.

Gnr. 102 bnr. 13 i Lørenskog kommune gir derfor gnr. 102 bnr. 14 i Lørenskog kommune en midlertidig rett til å bruke adkomstveien som adkomst bare til bruk for avfallsmyndighetene til tømming av avfallsboksene. Rettigheten gjelder fra det tidspunktet adkomstveien er ferdig opparbeidet, godkjent av kommunen og byggeprosjektet på gnr. 102 bnr. 13 er fullstendig ferdigstilt av entreprenør samt at entreprenør ikke trenger arealene i forbindelse med avslutning av byggeprosjektet. Rettigheten gjelder bare så lenge kommunen ikke har etablert et avfallsug som gnr. 102 bnr. 14 kan koble seg på.

Kostnader til vedlikehold og drift av adkomstveien fordeles allerede mellom partene iht. punktet foran.

3. Brannoppstillingsplass

Rett kopi bekreftes



Gnr. 102 bnr. 13 har rett til å anlegge brannoppstillingsplass på gnr. 102 bnr. 14 i Lørenskog kommune, se (rødmarkert) anmerking på vedlagt kartet.

Gnr. 102 bnr. 13 i Lørenskog kommune har evigvarende rett til å bruke brannoppstillingsplass på gnr. 102 bnr. 14 i Lørenskog kommune, se anmerking på kartet.

Rettigheten til brannoppstillingsplass gjelder fra det tidspunktet gnr. 102 bnr. 14 har fått midlertidig rett til bruk av adkomstvei for renovasjon, jf. over under punkt 2.

Gnr. 102 bnr. 14 er ansvarlig for drift og vedlikehold av hele brannoppstillingsplassen (også den delen som ligger på gnr. 202 bnr. 45 tilhørende Lørenskog kommune) og må sørge for at brannoppstillingsplassen til enhver tid er ryddet og tilgjengelig til bruk som brannoppstillingsplass. Gnr. 102 bnr. 13 og gnr. 102 bnr. 14 (Partene) skal holde arealet fri for kjøretøy, sittebenker, trær, beplantning eller andre elementer mv. som kan hindre fremkommelighet til brannoppstillingsplassene. Partene har ansvar for at adkomst til brannoppstillingsplass til enhver tid er tilgjengelig. Partene skal sørge for tilstrekkelig oppmerking og skilting av brannoppstillingsplassene.

Brannoppstillingsplassen skal betjene både gnr. 102 bnr. 13 og gnr. 102 bnr. 14.

Kostnader til vedlikehold og drift av brannoppstillingsplassen, skal fordeles med en halvpart på henholdsvis Sølvbyggene sameiet og sameiet Solheimstunet 2. Sølvbyggene sameiet betaler kostnadene til drift- og vedlikehold, til den som utfører arbeidet og viderefakturer deretter etterskuddsvis sameiet Solheimstunet 2 for deres andel av kostnadene. Dersom Sølvbyggene sameiet finner det nødvendig på grunn av størrelsen på kostnadene, kan Sølvbyggene sameiet kreve at sameiet Solheimstunet 2 betaler for kostnadene forskuddsvis. Beløpet skal settes som et akontobeløp, og det skal foretas en avregning så snart det er grunnlag for det.

Partene skal tinglyse avtalen etter at underskrift fra begge avtaleparter foreligger.

For eiendommene gnr. 102 bnr. 13 i Lørenskog kommune

Oslo, 31/03-2020
Usbl Utbygging AS
org.nr. 982 713 978
Johan Bruun
Vera Houck

For eiendommen gnr. 102 bnr. 14

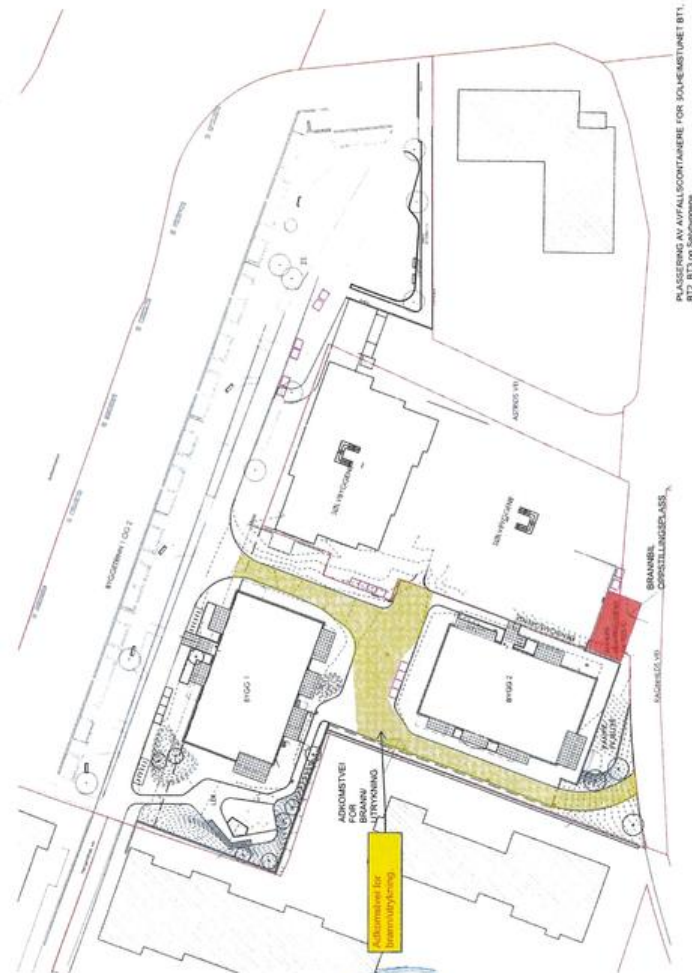
Oslo, 31/03-2020
Sølvbyggene sameiet
org.nr. 918 673 911
v/styret iht. tinglysningsloven § 13
Arne Aarstad
Styreleder
Gunnar Aarflot
Styremedlem

Rett kopi bekreftes



Side 2 | 3

Vedlegg: Kart



Rett kopi bekrefte
Tom Weedgaard



Side 3 | 3

Rett kopi bekrefte
Tom Weedgaard



m



BG30 EIENDOMSMEGLING AS
VLISE WOLD
HANEBOGVEIEN 103
1463 FJELLHAMAR

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 65-0021/25
Vår referanse: 3699953/25940559
Bestilling: C3 2025-03-13 26

Dato
13.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.: 97205 **Embete:** 200 **Registrert:** 1.2.2017 **Rettsstiftelse:** SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3222 LØRENSKOG	102	14	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seieendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238



Attestert kopi av dok.nr. 2017/97205/200
Uthentet 2025-03-13 08:52

Side 1 av 19

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med bruksinneh. Seksjonering

Løpenummer for forretning: 602116257
Vedlegg: Nei

Rekvirert av tinglysing
Organisasjonsnr. 974637944 Navn LØRENSKOG KOMMUNE TEKNISK SEKTOR Adresse Postboks 304, 1471 LØRENSKOG

Rekvirert(er) av forretning
Fødselsdato/Orgnr. 950285680 Navn BOLIGBYGGELAGET USBL Bruksinneh. Adresse Postboks 8944 Youngstorget, 0028 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert
Knr. 0230 Gnr. 102 Bnr. 14

Nye seksjoner			Samlebyrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusiv/uteareal
Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.		
0230	102	14	0	1	Ja	Nei
0230	102	14	0	2	Ja	Nei
0230	102	14	0	3	Ja	Nei
0230	102	14	0	4	Ja	Nei
0230	102	14	0	5	Ja	Nei
0230	102	14	0	6	Ja	Nei
0230	102	14	0	7	Ja	Nei
0230	102	14	0	8	Ja	Nei
0230	102	14	0	9	Ja	Nei
0230	102	14	0	10	Ja	Nei
0230	102	14	0	11	Ja	Nei
0230	102	14	0	12	Ja	Nei
0230	102	14	0	13	Ja	Nei
0230	102	14	0	14	Ja	Nei
0230	102	14	0	15	Ja	Nei
0230	102	14	0	16	Ja	Nei
0230	102	14	0	17	Ja	Nei
0230	102	14	0	18	Ja	Nei
0230	102	14	0	19	Ja	Nei



Doknr: 97205 Tinglyst: 01.02.2017
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

13.01.2017 15:53

Side 1 av 3



Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sametebok	Formålskode	Tilleggsreal bygning	Eksklusivt utareal
0230	102	14	0	20	106 / 4652	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	102	14	0	21	97 / 4652	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	102	14	0	22	108 / 4652	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	102	14	0	23	108 / 4652	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	102	14	0	24	53 / 4652	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	102	14	0	25	95 / 4652	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	102	14	0	26	56 / 4652	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	102	14	0	27	70 / 4652	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	102	14	0	28	55 / 4652	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	102	14	0	29	95 / 4652	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	102	14	0	30	100 / 4652	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	102	14	0	31	50 / 4652	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	102	14	0	32	84 / 4652	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	102	14	0	33	91 / 4652	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	102	14	0	34	57 / 4652	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	102	14	0	35	50 / 4652	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	102	14	0	36	84 / 4652	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	102	14	0	37	91 / 4652	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	102	14	0	38	50 / 4652	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	102	14	0	39	82 / 4652	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	102	14	0	40	91 / 4652	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	102	14	0	41	97 / 4652	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	102	14	0	42	79 / 4652	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	102	14	0	43	89 / 4652	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	102	14	0	44	46 / 4652	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	102	14	0	45	82 / 4652	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	102	14	0	46	86 / 4652	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	102	14	0	47	83 / 4652	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	102	14	0	48	166 / 4652	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	102	14	0	49	93 / 4652	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	102	14	0	50	109 / 4652	Boligseksjon	Ja	Nei
0230	102	14	0	51	721 / 4652	Næringsseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

13.01.2017 15:53

Side 2 av 3



30 NOV 2016
Lererkog kommune

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner reseksjonering

Rekvirentens navn USBL	Plass for tinglysingsstempel
Adresse ASTRIDS VEI 1	
Postnr / Poststed 1473 LERERKOG	
(Under-)organisasjonsnr./bedetsnr. 950 285 680	Ref. nr.

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen				
Kommuner	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festnr.
0230	Lererkog kommune	102	14	

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org nr. (1119 siffer) 2)	Navn	Medell andel 3)
989 276 603	Eiendomsgruppen Oslo AS	1/1

3. Begjæring																			
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.																			
S.-nr.	For-mål	Brek (teller)	Ti-inngangs-areal	S.-nr.	For-mål	Brek (teller)	Ti-inngangs-areal	S.-nr.	For-mål	Brek (teller)	Ti-inngangs-areal	S.-nr.	For-mål	Brek (teller)	Ti-inngangs-areal	S.-nr.	For-mål	Brek (teller)	Ti-inngangs-areal
1	B	98	B	13	B	51	B	25	B	95	B	37	B	91	B	49	B	93	B
2	B	98	B	14	B	82	B	26	B	56	B	38	B	50	B	109	B		B
3	B	59	B	15	B	75	B	27	B	70	B	39	B	82	B	51	N	721	
4	B	95	B	16	B	62	B	28	B	55	B	40	B	91	B				
5	B	89	B	17	B	48	B	29	B	95	B	41	B	97	B				
6	B	66	B	18	B	51	B	30	B	100	B	42	B	79	B				
7	B	48	B	19	B	79	B	31	B	50	B	43	B	89	B				
8	B	51	B	20	B	106	B	32	B	84	B	44	B	46	B				
9	B	82	B	21	B	97	B	33	B	91	B	45	B	82	B				
10	B	80	B	22	B	108	B	34	B	57	B	46	B	86	B				
11	B	66	B	23	B	108	B	35	B	50	B	47	B	83	B				
12	B	48	B	24	B	53	B	36	B	84	B	48	B	166	B				
Sum tellere:								4652	= nevner:	4652									

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 **10-10** Utstedernes underskrift **Karantz Kwahin**



5. Egenerklæring	
Undertegnede erklærer at	
a)	<input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetilatelse er gitt, eller <input type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
b)	<input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
c)	<input checked="" type="checkbox"/> inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
d)	<input checked="" type="checkbox"/> bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller <input type="checkbox"/> det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
e)	<input checked="" type="checkbox"/> Ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelse, vedtak eller tillatelse gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
f)	<input checked="" type="checkbox"/> areal som skal tjene sameierens 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)	<input checked="" type="checkbox"/> hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
h)	<input checked="" type="checkbox"/> hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom eller <input type="checkbox"/> boligseksjonen er en fritidsbolig, eller <input type="checkbox"/> alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	<input checked="" type="checkbox"/> 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 bruksenheter, 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, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
<i>Kilbuck</i>	<i>Lorantz</i>	<i>Uthentet</i>



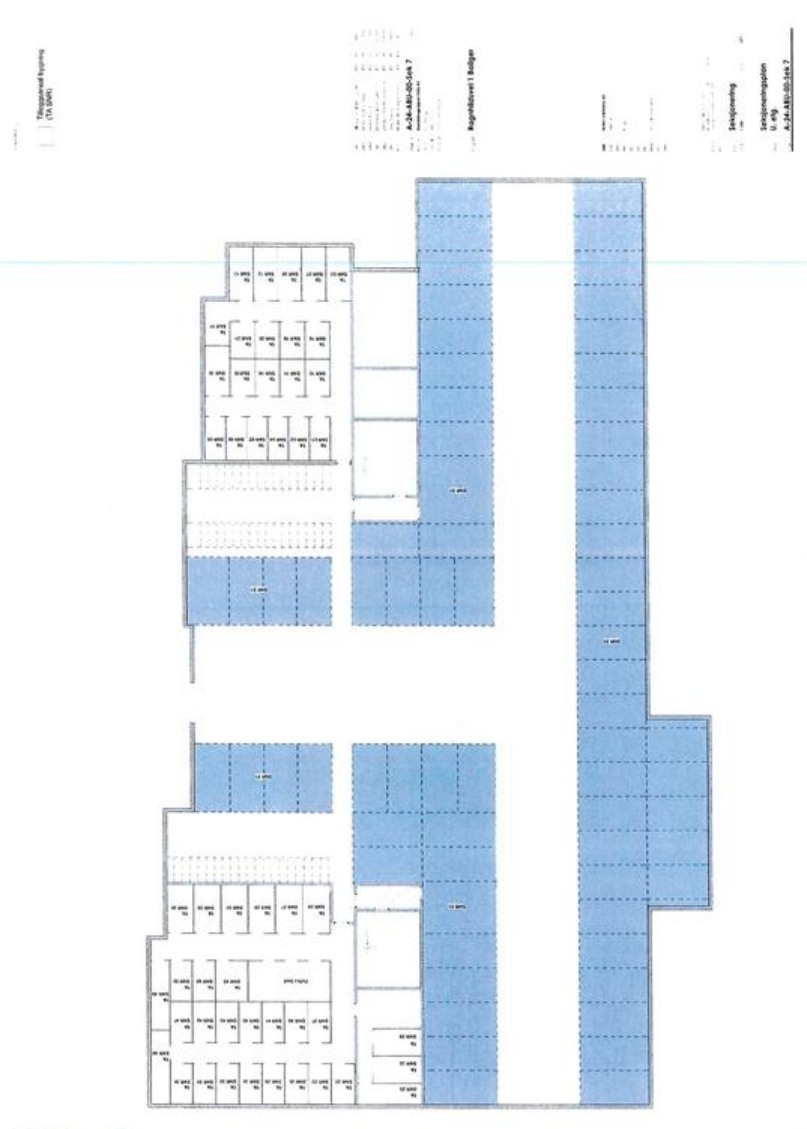
8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering in	
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

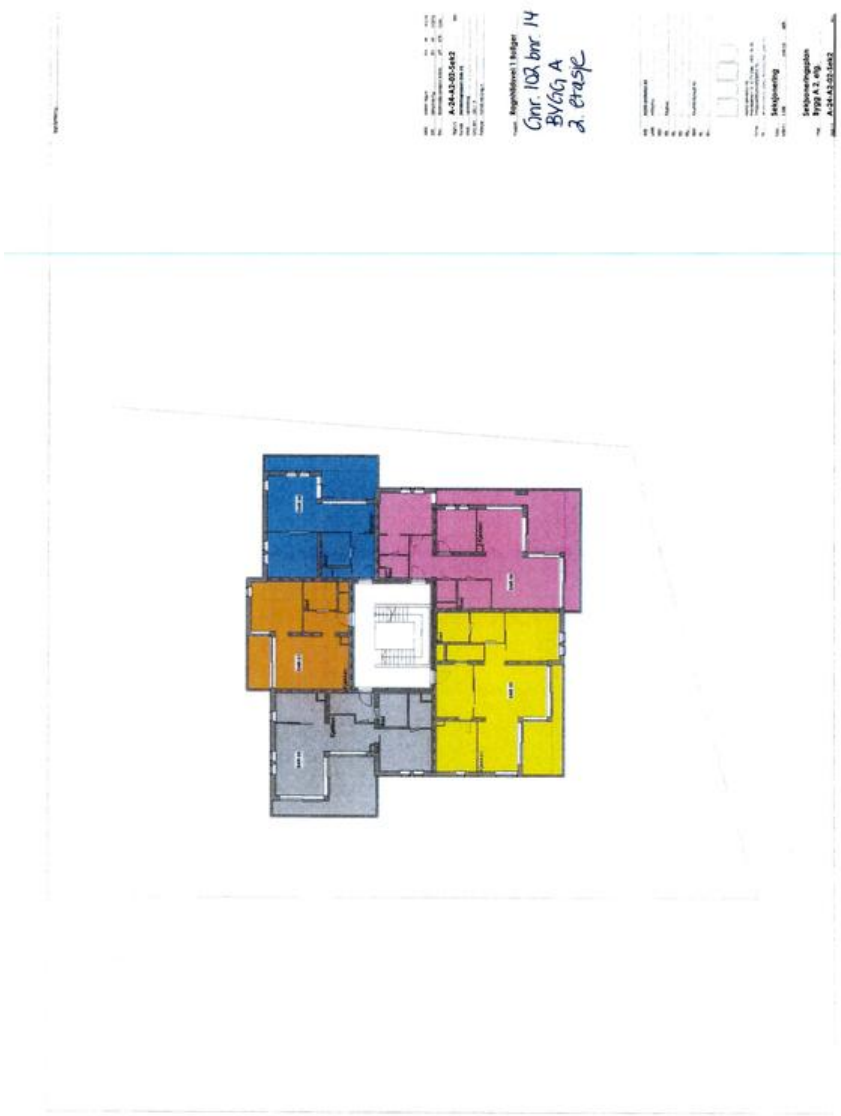
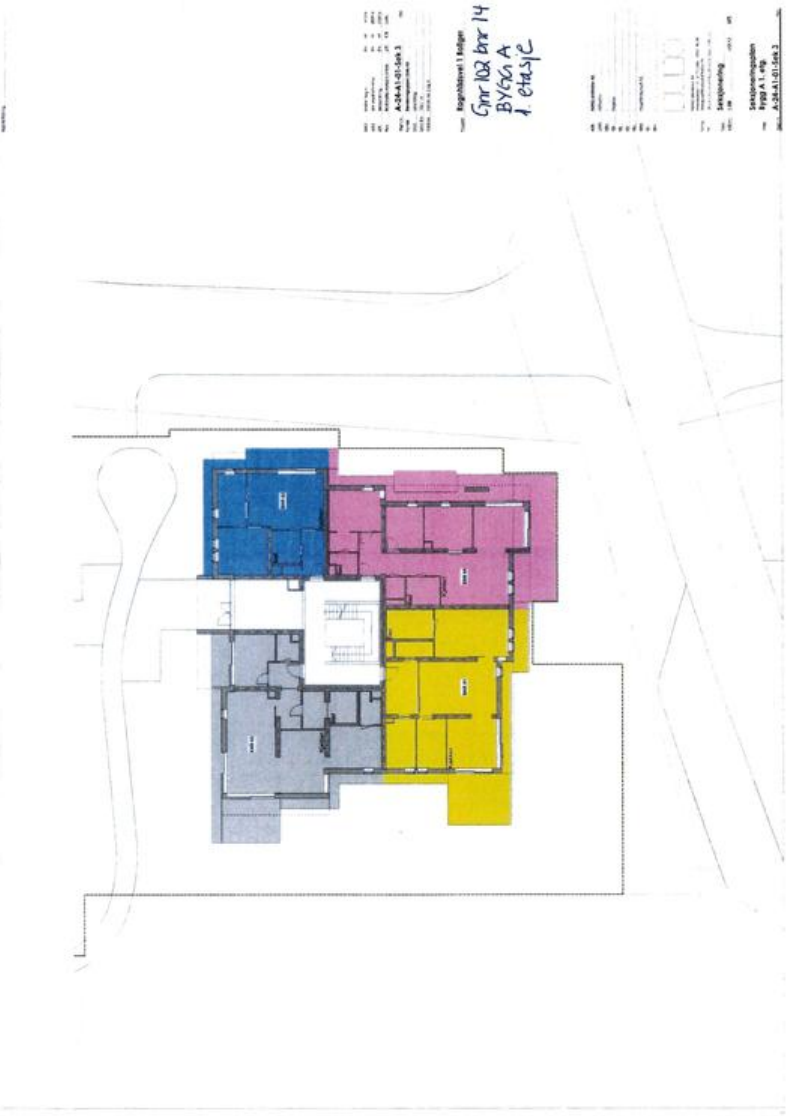
9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering	
<input type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)	
<input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er innført nedenfor <input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt	
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:	
Gr. Bnr. Feste. Snr. Kommune	
102 14	
Dato	Stempel og underskrift
01.12.2016	<i>Silvage</i>

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.	
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.	
3) Fellet for ideell 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 rettstilfeller som skal og kan tinglyses som skal 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 innført i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.	
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameietets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.	
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjørpart.	

Plass for tinglysingstøtte, plantegninger mv.	

Dato	Uthenters underskrift
19/10/16	<i>Lorantz</i>





Oppmålingstype	1
Oppmålingsdato	1998
Oppmålingsnummer	A-34-81-01-54-3
Oppmålingsplan	1:1000
Oppmålingsmålestokk	1:1000
Oppmålingsmålestokk	1:1000
Oppmålingsmålestokk	1:1000
Oppmålingsmålestokk	1:1000
Oppmålingsmålestokk	1:1000
Oppmålingsmålestokk	1:1000
Oppmålingsmålestokk	1:1000
Oppmålingsmålestokk	1:1000

Egenhet 1 deler
Gnr. 103 bnr. 14
Bygg A
5. etasje

Oppmålingstype	1
Oppmålingsdato	1998
Oppmålingsnummer	A-34-81-01-54-3
Oppmålingsplan	1:1000
Oppmålingsmålestokk	1:1000
Oppmålingsmålestokk	1:1000
Oppmålingsmålestokk	1:1000
Oppmålingsmålestokk	1:1000
Oppmålingsmålestokk	1:1000
Oppmålingsmålestokk	1:1000
Oppmålingsmålestokk	1:1000



Vedlegg side 3 av 12

Oppmålingstype	1
Oppmålingsdato	1998
Oppmålingsnummer	A-34-81-01-54-3
Oppmålingsplan	1:1000
Oppmålingsmålestokk	1:1000
Oppmålingsmålestokk	1:1000
Oppmålingsmålestokk	1:1000
Oppmålingsmålestokk	1:1000
Oppmålingsmålestokk	1:1000
Oppmålingsmålestokk	1:1000
Oppmålingsmålestokk	1:1000

Egenhet 1 deler
Gnr. 103 bnr. 14
Bygg B
1. etasje

Oppmålingstype	1
Oppmålingsdato	1998
Oppmålingsnummer	A-34-81-01-54-3
Oppmålingsplan	1:1000
Oppmålingsmålestokk	1:1000
Oppmålingsmålestokk	1:1000
Oppmålingsmålestokk	1:1000
Oppmålingsmålestokk	1:1000
Oppmålingsmålestokk	1:1000
Oppmålingsmålestokk	1:1000
Oppmålingsmålestokk	1:1000



Vedlegg side 1 av 12



Utskriftsnummer	1
Utskriftsdato	2025-03-13 08:52
Utskriftsnavn	2017/97205/200
Utskriftsformat	PDF
Utskriftsformatversjon	1.0
Utskriftsformattype	PDF
Utskriftsformatversjon	1.0

Kopieringsinformasjon
 Gnr. 102 bnr. 14
 Bygning B
 2. etasje

Utskriftsnummer	1
Utskriftsdato	2025-03-13 08:52
Utskriftsnavn	2017/97205/200
Utskriftsformat	PDF
Utskriftsformatversjon	1.0
Utskriftsformattype	PDF
Utskriftsformatversjon	1.0



Utskriftsnummer	1
Utskriftsdato	2025-03-13 08:52
Utskriftsnavn	2017/97205/200
Utskriftsformat	PDF
Utskriftsformatversjon	1.0
Utskriftsformattype	PDF
Utskriftsformatversjon	1.0

Kopieringsinformasjon
 Gnr. 102 bnr. 14
 Bygning B
 3. etasje

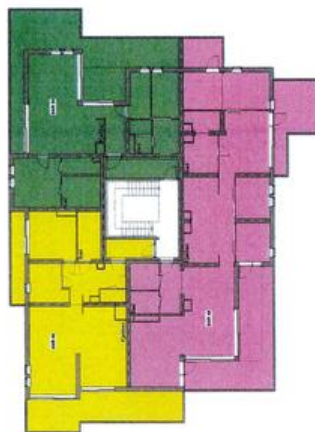
Utskriftsnummer	1
Utskriftsdato	2025-03-13 08:52
Utskriftsnavn	2017/97205/200
Utskriftsformat	PDF
Utskriftsformatversjon	1.0
Utskriftsformattype	PDF
Utskriftsformatversjon	1.0



Registrert i felles
 A-20-04-05-043
 Kommunenummer
 0401
 Kommuneregion
 04

Registrert i felles
 Gnr. 103 bnr. 14
 Bygg B
 4. etasje

Kommunenummer
 0401
 Kommuneregion
 04
 Registrert i felles
 A-20-04-05-043
 Kommunenummer
 0401
 Kommuneregion
 04



Registrert i felles
 A-20-04-05-043
 Kommunenummer
 0401
 Kommuneregion
 04

Registrert i felles
 Gnr. 103 bnr. 14
 Bygg B
 5 etasje

Kommunenummer
 0401
 Kommuneregion
 04
 Registrert i felles
 A-20-04-05-043
 Kommunenummer
 0401
 Kommuneregion
 04



BG30 EIENDOMSMEGLING AS
VLISE WOLD
HANEBOGVEIEN 103
1463 FJELLHAMAR

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 65-0021/25
Vår referanse: 3699954/25940564
Bestilling: C3 2025-03-13 27

Dato
13.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekrefte kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.: 1302839 **Embete:** 200 **Registrert:** 19.10.2021 **Rettsstiftelse:** RESEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3222 LØRENSKOG	102	14	0	1

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

■ www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverkveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3607 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238



Attestert kopi av dok.nr. 2021/1302839/200
Uthentet 2025-03-13 08:53

Side 1 av 10

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Rekvirert av tinglysing

Organisasjonsnr. 84256642 Navn LØRENSKOG KOMMUNE

Rekvirert(er) av forretning

Forretningsdato/orignr 01/2/22 Navn RØUFEN MICHELLE

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr. 3029 Gnr. 102 Bnr. 14

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24.

Løpenummer for forretning: 613294350
Vedlegg: ja

Adresse Postboks 304, 1471 LØRENSKOG

Bruksenhet Adresse H0103 ASTRID VEI 2, 1473 LØRENSKOG



Doknr.: 1302839 Tinglyst: 19.10.2021
STATENS KARTVERK

15.07.2021 10:36

Side 1 av 1

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

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller

alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

- a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket
- b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal
- c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.
- d) Rekvisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenhet(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler
- e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.
- f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjon(e) ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
- g) Samtykke fra bank/panthaver
- h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier
- i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger

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

11. Underskrifter

Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
1	Lørenskog 14.06.21	<i>Michelle Nguyen</i>	MICHELLE NGUYEN
		<i>Arne Aarstad</i>	ARNE AARSTAD
		<i>Kitt Benonisen Iversen</i>	KITT BENONISEN IVERSEN

Dato 14.06.21 | Innsenderens underskrift *Michelle Nguyen*

12. Styrets erklæring/samtykke

Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»

Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering og/eller

Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)

Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Lørenskog 14.06.21	<i>Arne Aarstad</i>	ARNE AARSTAD
	<i>Kitt Benonisen Iversen</i>	KITT BENONISEN IVERSEN

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner

Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefelle/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring

Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

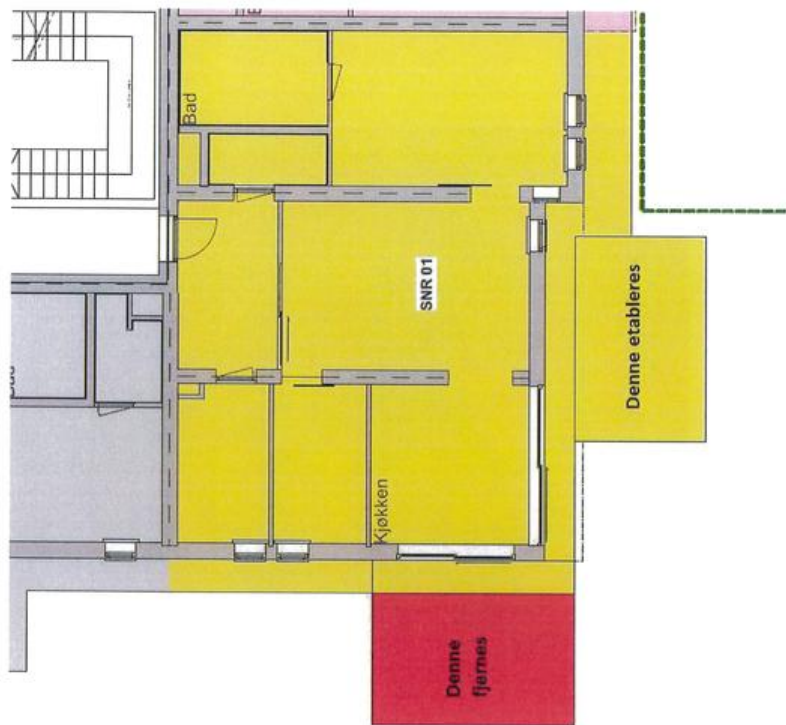
14. Kommunens saksbehandling

- a) Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
- b) Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdnr.	Bruksnr.	Festnr.	Seksjonsnummer
3029	Lørenskog	102	14		1
Dato 15.07.2021			Underskrift <i>Sabye Felund</i>		
Dato 14.06.21			Innsenderens underskrift <i>Michelle Nguyen</i>		

Lørenskog kommune
Teknisk sektor
GEOGDATA



Situasjonskart



Lørenskog

Eiendoms:
102/14

Dato:
04.06.2021

Målestokk:
1:1000



UTM-32



Situasjonskart



Lørenskog

Eiendom:

Dato:
15.07.2021Målestokk:
1:500

UTM-32

Astrids vei 4

Nabolaget Rolvsrud - vurdert av 95 lokalkjente


Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Familier med barn

Skoler

Solheim skole (1-7 kl.) 8 min 
501 elever, 21 klasser 0.6 km

Rasta skole (1-7 kl.) 18 min 
582 elever, 28 klasser 1.4 km

Lørenskog friskole (1-10 kl.) 19 min 
165 elever, 10 klasser 1.7 km

Kjenn skole (8-10 kl.) 12 min 
565 elever, 37 klasser 1 km

Løkenåsen skole (8-10 kl.) 19 min 
310 elever, 28 klasser 1.6 km

Mailand videregående skole 10 min 
900 elever 0.9 km

Lørenskog videregående skole 6 min 
850 elever, 39 klasser 2.4 km

Offentlig transport

 **Lørenskog sentrum i Skårerslet...** 4 min 
Linje 120, 125E 0.3 km


 **Lørenskog stasjon** 7 min 
Linje L1 2.7 km

 **Ellingsrudåsen** 10 min 
Linje 2 4.2 km

 **Oslo S** 17 min 
Totalt 24 ulike linjer 14.4 km

 **Oslo Gardermoen** 32 min 

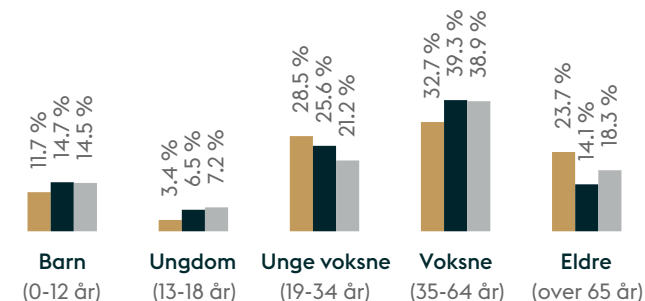
Barnehager

Rolvsrud barnehage (1-5 år) 6 min 
95 barn 0.5 km

Kjenn barnehage (1-5 år) 9 min 
95 barn 0.7 km

Solheim barnehage (1-5 år) 9 min 
82 barn 0.8 km

Aldersfordeling



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

Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100

Opplevd trygghet

Veldig trygt 79/100

Naboskapet

Høflige 58/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

⚽ Skårersletta balløkke	7 min	↗
⚽ Solheim skole	8 min	↗
🚇 SATS Metro	10 min	↗
🚇 Condis Lørenskog	11 min	↗

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100

Kollektivtilbud

Veldig bra 88/100

Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



Nordvik

Kontaktinformasjon

— Velkommen til

Nordvik Lørenskog

Haneborgveien 103, 1463 FJELLHAMAR

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner hver eneste gate på Lørenskog, i tillegg besitter vi bred kompetanse på store deler av Oslo Nord, Nittedal samt våre øvrige nabokommuner på Romerike, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av

nordvikbolig.no/kontorer/loerenskog

i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

90252930



Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

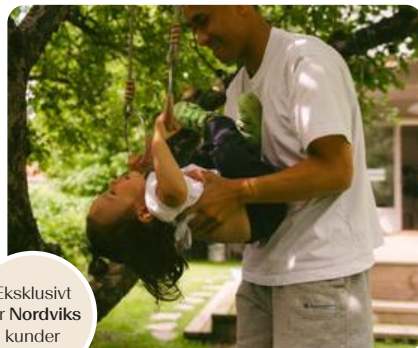
Ta kontakt på telefon 915 08880.

Les mer og søk om lån på storebrand.no/nordvik



Boligkjøperpakke – Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt
for Nordviks
kunder

Boligkjøperpakke Leilighet

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

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 kjøpes 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 TEPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder

parabolantenne, og tunerer/ dekker/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.

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

6. GARDEROBESKAP

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

7. KJØKKENINNREDNING

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

8. MARKISER, PERSIENNER

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

9. AVTREKKSIVIFTER

av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER

medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller

stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE

SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER

og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER

slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange,

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLEr medfølger der dette er påbudt. Det er eier

og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

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

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

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 Eiendomsmeidlerforbund, 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 budgiverne 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.

Budskjema

Bud mottat: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Astrids vei 4 1473 LØRENSKOG

Betegnelse: Gnr 102, bnr 14, snr 40 (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: _____

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: _____

Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)

Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

