

Revyveien 21



Velkommen til

Revyveien 21



Salgsoppgaven produsert 13. november 2024

Lørenskog Stasjonsby

Stilrent & moderne enderekkehus o/3 plan fra 2018! Carport m/lader & garasjeplass - Solrike uteplasser - Barnevennlig!

Prisantydning	7 800 000,-
Omkostninger	206 640,-
Totalpris	8 006 640,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 989,-
BRA-i	116 kvm
Totalt BRA	116 kvm
Soverom	3
Etasje	3

Boligtype	Rekkehus
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2018

Megler	Robert Valdal
Telefon	976 70 028
E-post	robert@nordvikbolig.no

Megler 2	Silje Hanevik Eia
Telefon	918 60 848
E-post	silje@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Stasjonsbyen og Revyveien 21!
Dette er et stilrent og moderne enderekkehus over tre plan fra 2018. Det er tilgang til flere flotte uteplasser, med terrasse på 38 m² i underetg, samt balkong på 6 m² i 1. etg. Rekkehuset har en god intern beliggenhet på feltet og har særdeles gode solforhold. Fra boligen er det kort vei til lekeplasser, barnehager, Luhr barneskole, WANG Romerike, SNØ og togstasjon (Oslo-takst), turløyper med mer.

Verdt å merke seg:

- Balansert ventilasjon og fjernvarme
- "Alt" inkludert i felleskostnadene
- Pent kjøkken med integrerte hvitevarer
- Romslig og åpen spisestuestue-/kjøkkenløsning
- Stue med peis
- 2 delikate bad og 3 soverom
- Parkering i carport m/elbillader
- Disponerer parkeringsplass i garasjeanlegg

Arealer og innhold

BRA-i:	116 kvm
Totalt BRA:	116 kvm
TBA:	52 kvm

Beskrivelse

Rekkehus
Underetasje:
BRA-i: 44 kvm. Bod, gang, bad, stue
Total BRA: 44 kvm.
TBA: 38 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 36 kvm. Vindfang, spiseplass, kjøkken, toalettrom
Total BRA: 36 kvm.
TBA: 14 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 36 kvm. Gang m/trapp, to soverom, bad
Total BRA: 36 kvm.

TAKSTPORTALEN
ALEKSANDER OLSEN AS

Revyveien 21
U. Etasje



Plantegning kan ikke brukes til detaljmåling og arealutregning. Mål er satt på kun innvendige rom. Avvik kan forekomme.





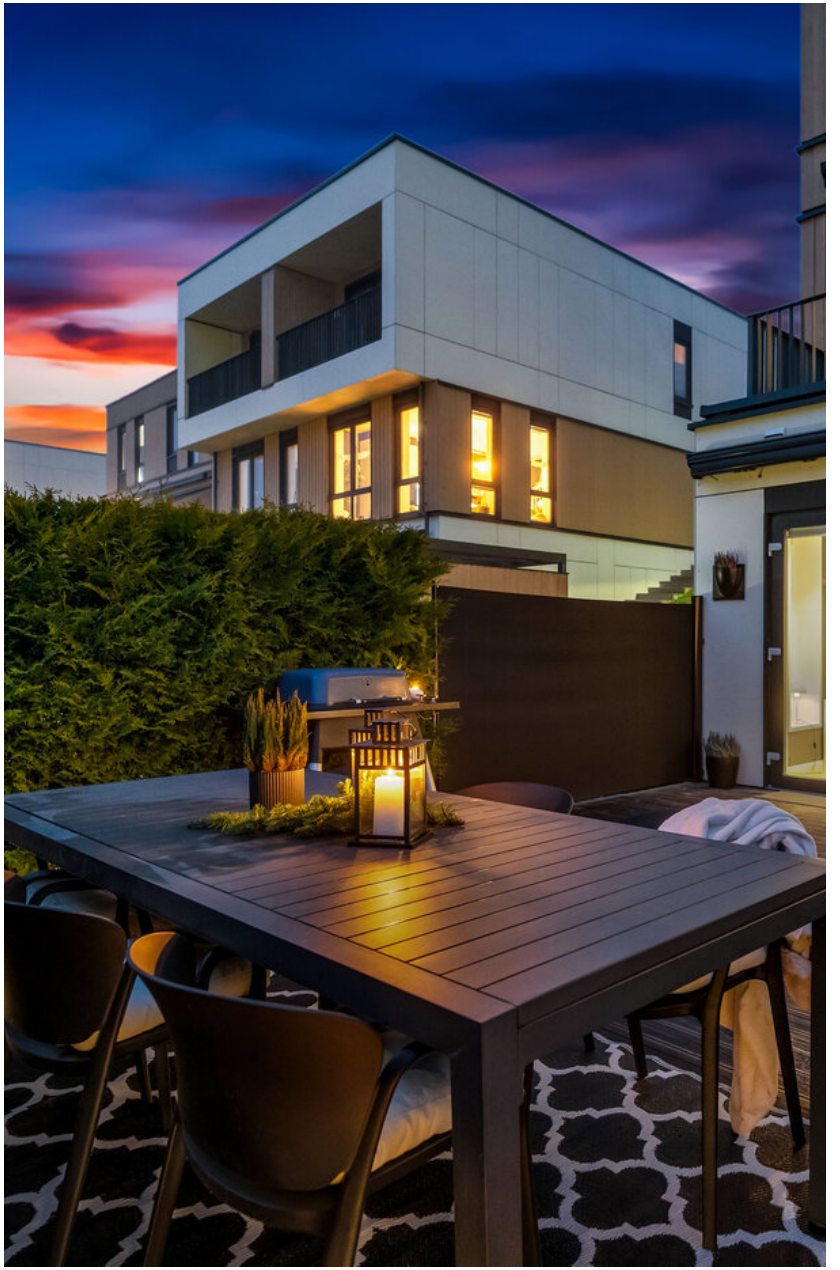












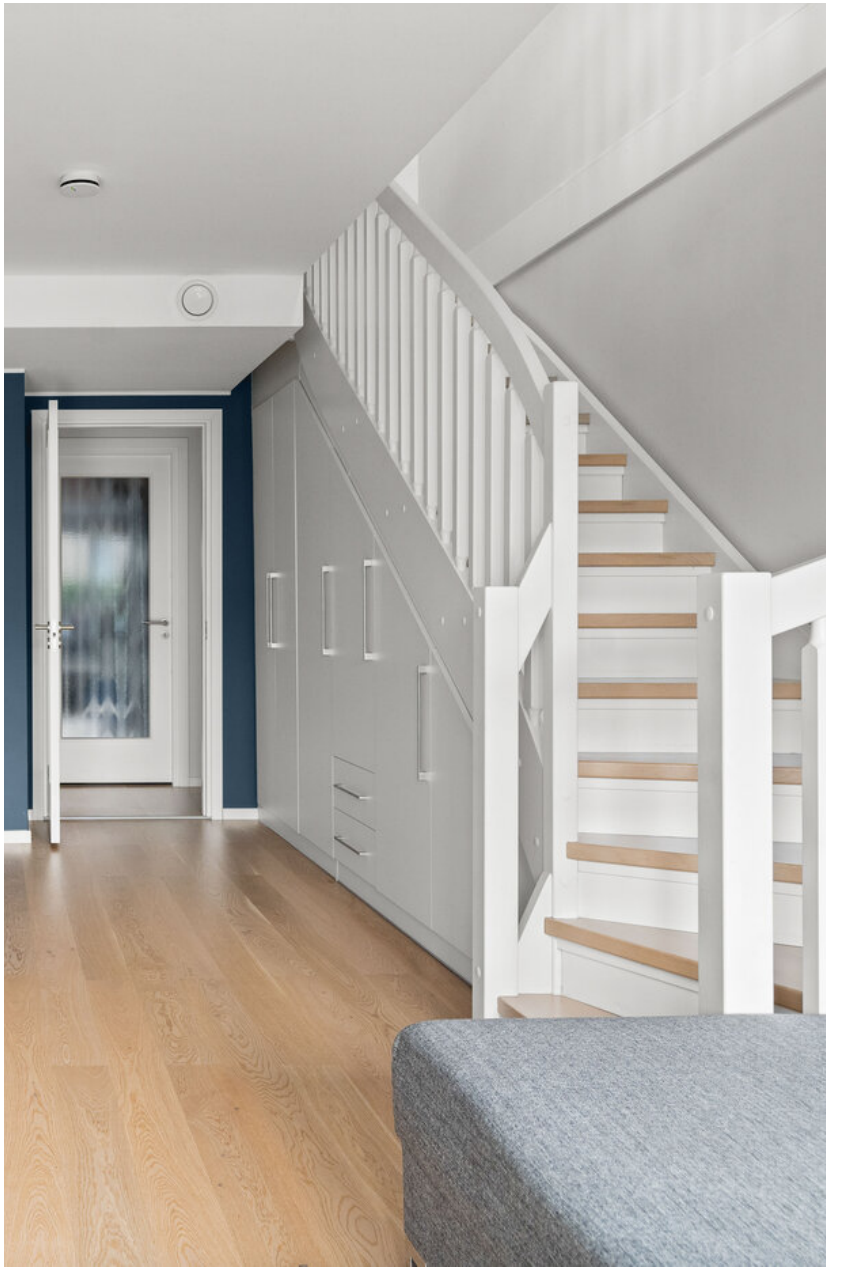










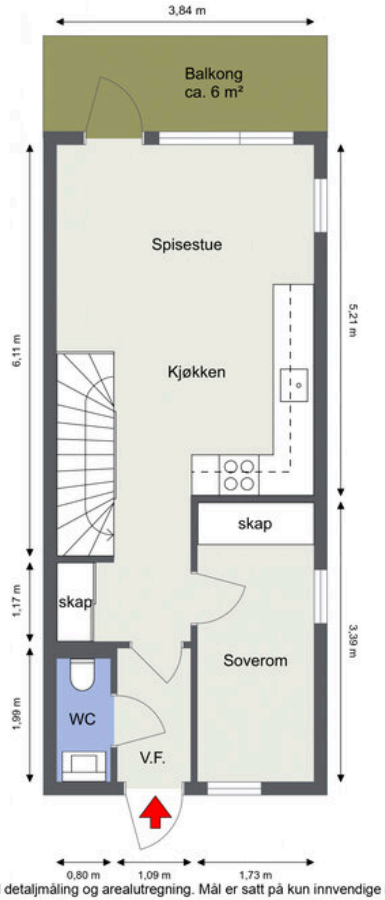






TAKSTPORTALEN
ALEKSANDER OLSEN AS

Revyveien 21
1. Etasje



Plantegning kan ikke brukes til detaljmåling og arealutregning. Mål er satt på kun innvendige rom. Avvik kan forekomme.









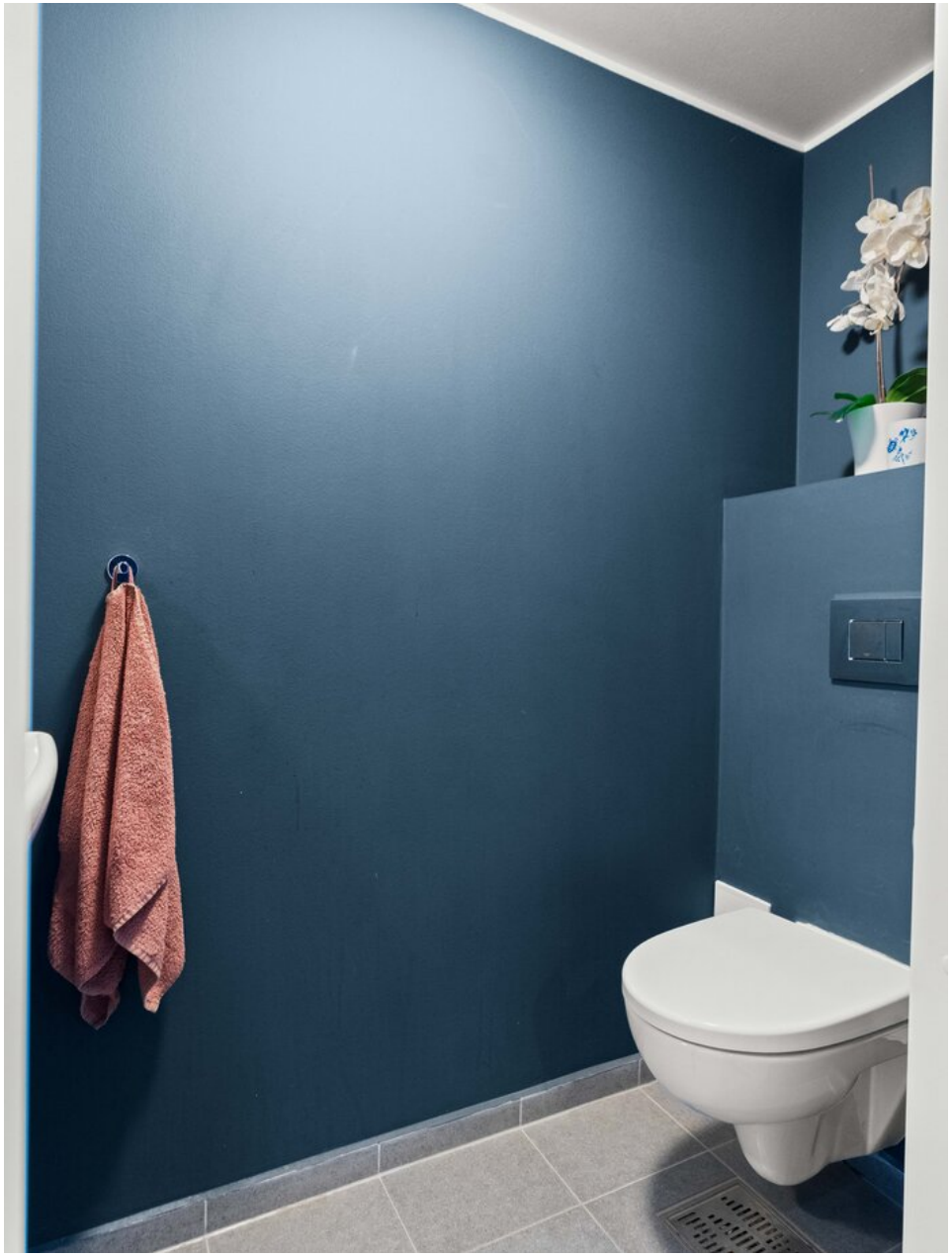

LINNI



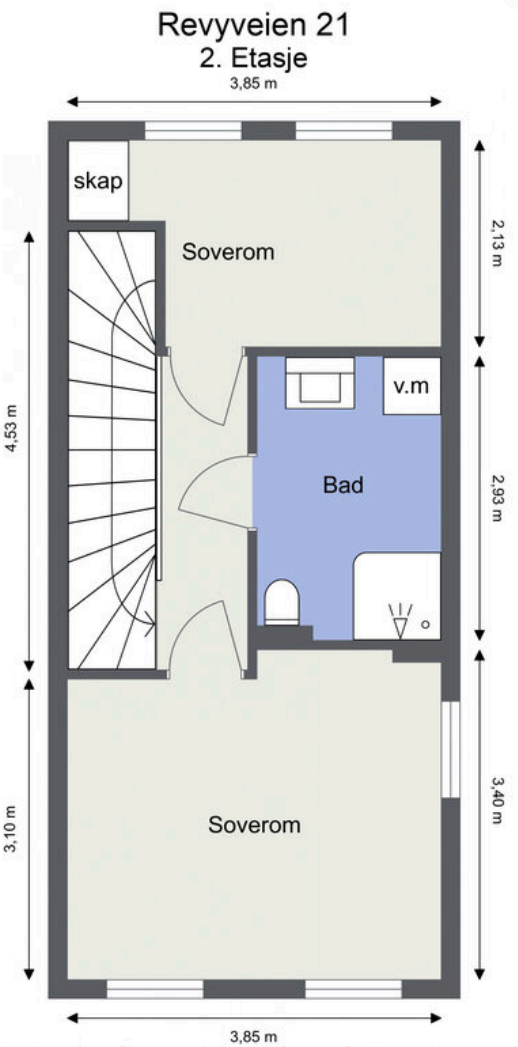












Plantegning kan ikke brukes til detaljmåling og arealutregning. Mål er satt på kun innvendige rom. Avvik kan forekomme.















Informasjon

Revyveien 21

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
65-0216/24

Boligtype
Rekkehus

Adresse og betegnelse
Revyveien 21, 1470 LØRENSKOG
Gnr 106, bnr 244, snr 11 (ideell andel 1/1) i Lørenskog kommune

Selgere
Linda Tobiassen Syversen
Terje Syversen

Kjøpesum og omkostninger
7 800 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
195 000,- (Dokumentavgift)
240,- (Pantattest kjøper)
500,- (Tinglyst pantedokument)
500,- (Tinglyst skjøte)
10 400,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
196 240,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke kjøper))
206 640,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke kjøper))
---
7 996 240,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke kjøper))
8 006 640,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke kjøper))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2018

Etasje
3

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 116 kvm
Totalt BRA: 116 kvm
TBA: 38 kvm

Beskrivelse:
Rekkehus
Underetasje:
BRA-i: 44 kvm. Bod, gang, bad, stue
Total BRA: 44 kvm.
TBA: 38 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 36 kvm. Vindfang, spiseplass, kjøkken, toalettrom
Total BRA: 36 kvm.
TBA: 14 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 36 kvm. Gang m/trapp, to soverom, bad
Total BRA: 36 kvm.

Innhold

Rekkehuset strekker seg over tre plan, og inneholder:
Underetasje BRA-i 44 m^2. Bod, gang, bad, stue
1. etasje BRA-i 36 m^2. Vindfang, spiseplass, kjøkken, toalettrom, soverom
2. etasje BRA-i 36 m^2. Gang m/trapp, to soverom, bad

I tillegg disponeres en biloppstillingsplass i carport (elbillader montert), samt en garasjeplass.

Standard

1. ETASJE
Entré/vindfang:
Velkommen! Boligen har et meget innbydende inngangsparti, med en fin terrasseplatting i front av boligen på 8 m^2. Her ute kan man plassere sittegruppe, og det er montert utebelysning. Vel inne i entréen er det god plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko. Yttergangen har fliser på gulvet, før det går over til pen lys eikeparkett i innergangen. Her er det også tilgang til et praktisk garderobeskap med speilfronter.

Toalettrom:
Fra gangen er det inngang til et praktisk toalettrom med flislagt gulv og malte flater på vegg. Rommet har heldekkende servant på underskap, vegghengt speil og et veggehengt klosett. I tillegg er det balansert ventilasjon.

Kjøkken:
Forbi entréen ligger kjøkkenet. Rommet er åpent og sosialt, og innredningen byr på mye benk- og skapplass. Kjøkkenet har en moderne HTH-innredning fra byggeår med hvite/slette fronter, laminat benkeplate med underlimt benkebeslag og ett-greps blandebatteri. Videre er det satt inn integrert dobbelt kjøleskap, oppvaskmaskin, ovn, induksjonstopp og mekanisk avtrekk fra ventilator. Det er montert komfyrvakt. Takstmann påpeker at mutter til såpedispenser er stripset fast der lokal utbedring er påregnelig.

Spisestue:
I tilknytning til kjøkkenet er det god plass til spisebord og stoler ved vinduene. Herfra er det utgang til en balkong på 6 m^2. Her ute er det plass til sittegruppe, samt byr på fin utsikt mot markterrassen i etasjen under.

Soverom:
Fra gangen er det inngang til et soverom. Rommet har god plass til seng, nattbord og garderobeløsning.

UNDERETASJE
Stue:
I underetasjen kommer man ned i en romslig stue. Rommet har store vindusflater, samt pent malte vegg-/takflater. Det er god plass til sofaseksjon, bord og tv-møbel. På veggen er det montert en herlig peisovn med pipeløp fra 2021 - denne

sikrer ekstra varme i vinterhalvåret! Under trappen er det blitt etablert plassbygd oppbevaring i skap og skuffer. Fra stuen er det utgang til en terrasse på hele 38 m^2. Her ute er det god plass til sittegruppe, grill og øvrig møblering. Uteplassen er godt skjermet med levegger og hekk. Over terrassen er det også montert solskjerming.

Bad:
Etasjen har et pent flislagt bad med vannbåren varme fra fjernvarmeanlegg. Rommet har innredning bestående av heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Videre er det satt inn vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass. Badet er fra byggeår med fremlagt dokumentasjon på badets oppføring. Det er balansert ventilasjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Bod:
I tillegg rommer etasjen en praktisk innvendig bod med mye lagringsplass.

2. ETASJE
Gang m/trapp:
Fra trappen kommer man opp i en lys gang. Herfra er det inngang til et delikat baderom samt to gode soverom.

To soverom:
Etasjen rommer to gode soverom. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord. Videre er det god plass til klesoppbevaring, skap og kommode. Soverom nr. 2 fungerer ypperlig som barnerom, gjesterom eller kontor - her er mulighetene mange! Rommet har plass til seng, nattbord, garderobeløsning og evt. skrivebord. Det er montert en praktisk skapløsning på rommet.

Bad:
I tillegg er det inngang til et bad. Rommet har flislagte overflater samt gulv med vannbåren varme fra fjernvarmeanlegg. Det er videre innredet med heldekkende servant på underskap, speil og belysning, samt vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass. Det er opplegg til vaskemaskin og tørketrommel. Bad fra byggeår med fremlagt dokumentasjon på badets oppføring. Det er balansert ventilasjon i rommet. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

INNVENDIGE OVERFLATER
Gulv: Eikeparkett. Fliser på bad.
Vegger: Malte flater. Fliser på bad.
Himling: Malte flater på innvendige takoverflater.

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

Parkering

Med boligen disponeres en biloppstillingsplass i carport, samt en parkeringsplass (handicap-størrelse) i oppvarmet garasje, plass nr. 4.

Selger opplyser at det er montert ladestasjon i carporten. I fellesutgiftene trekkes det et A-kontobeløp, 200kr/mnd, som avregnes mot reelt forbruk i etterkant. Ladestasjonen har egen strømmåler.

Modernisering og påkostninger

En liste over utbedringer/oppgraderinger/påkostninger som er gjort med boligen:
- Etablert ildsted i stuen (peisovn og utvendig pipeløp) utført av pipe-eksperten.
- Utbygget platting som dekker hele hagen.

- Plassbygde (spesialtilpassede) skap i to soverom.
- Innsatt skyvedørsgarderobe på Hovedsoverom.
-Tettet trinn i nederste trapp.
-Plassbygde skap under trapp i stuen.
-Oppgraderte fliser på bad (fra små til store).
-Oppgradert parkett til enstavs (fra trestavs).
-Tilpassede plissegardiner i alle rom (lystette i soverom).
-Markise med motor i to plan.
-Oppgradert benkeplate på kjøkken.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Ja. Oppmontert ladestasjon i carport

- Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Utbygget terrasse. Faglært la bærekonstruksjon. Terrassebord har vi lagt selv. Eide Entreprenør

- Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag? Ja. Uenighet med sameiet Blinken ang. luking av blomsterbed ved innkjøring i garasjen.

- Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld? Ja. Det skal monteres et avfukteranlegg i garasjeanlegget. Dette kan påvirke felleskostnader eller fellesgjeld. Det vil samtidig være svært energibesparende, så det kan være at regnestykket også blir stående urørt.

Bygningssakkyndig

Takstportalen Aleksander Olsen AS

Byggemåte

Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 12.11.2024
Bygning:
Bolig med flatt tak tekket med takfolie e.l. Yttervegger i reisverk utvendig fasade kledd med panel. Etasjeskillere i trebjelkelag. Bygget er fundamentert med støpt såle til antatt faste masser. Takkonstruksjon fra byggeår i trekonstruksjon. Takkonstruksjonen fremstår med tiltenkt funksjon på befaringsdagen.

Vinduer:
Fabrikkmalte trevinduer med isolerglass fra byggeår. Vinduer fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Dører:
Fabrikkmalt balkongdør med isolerglass fra byggeår. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.
Fabrikkmalt slett ytterdør med glassfelt. Yale doorman kodelås. Dør fra byggeår. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Trapper:
Malt tretrapp fra byggeår. Trapp fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon. Fabrikkmalt slette innerdører fra byggeår. Dører fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Balkong/terrasse:
Balkong med utgang fra stue på 6 m^2 og Terrasseplatting i front av boligen på 8 m^2. Trekonstruksjon fra byggeår. Rekkverkshøyde på 100 cm. Balkongen fremstår

for øvrig med tiltenkt funksjon uten å påvise
nevneverdige avvik.
Terrasse med utgang fra kjellerstue på 38 m². Trekonstruksjon fra byggeår og videre utbygget i 2020 iht. eiers opplysninger. Terrassen fremstår med tiltenkt funksjon dog mindre skjevheter der lokale utbedringer ikke kan utelukkes på sikt. Det opplyses om at utbygget del er bygget på trepunkter rett mot grunn.

VVS-installasjoner:
Peisovn i stue med pipeløp fra 2021.
Avløpsrør av plast fra byggeår. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert. Ingen negative avvik observert på befaringsdagen.
Vannrør fra byggeår av materialtype pex og kobber. Fordelerskap. Waterguard i benkeskap på kjøkken for god sikring av lekkasjevann. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert. Ingen negative avvik observert på befaringsdagen.
Brannslukkingsapparat. Røykvarsler på batteri.

Luftbehandling:
Balansert ventilasjon i boligen. Gjennom et balansert ventilasjonsanlegg kontrollerer man både mengden tilluft og avtrekksluft, til forskjell fra et sentralavtrekk der man bare kontrollerer avtrekksluften.
Ventilasjonsaggregatet består av en vifte som normalt sett trekker ut brukt luft fra våtrom, kjøkken og tekniske rom. Det består også av en vifte som trekker luft utenifra og tilfører frisk, temperert luft til oppholdsrom, som soverom, stue og evt. kontor. Tilluften passerer pollenfilter i aggregatet, innen den føres ut i oppholdsrom. I ventilasjonsaggregatet gjenvinnes varmen fra den brukte luften og overføres til tilluften. Dette gjør at den luften som føres tilbake til oppholdsrommene er oppvarmet. Filter bør byttes 1-2 ganger pr. år.

(Selger tilføyer at filter ble byttet i Revyveien 21 15.11.2024. I tillegg har selger kjøpt og montert ny motor til tilluftsventilen, som dermed også har 2 års garanti fra samme dato).

Elkraft:
Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert i entré.
Samsvarserklæring er fremlagt og ligger i sikringsskapet.

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

TG2 med avvik som kan kreve tiltak:
Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2: Trepunkter på tilbygget del mot grunn. Kommende utbedringer på sikt kan ikke utelukkes på ytterste del av fundamenteringen.

Innvendig - Innvendige trapper: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Våtrom - U. Etasje - Bad - Overflater Gulv: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

TGIU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:
Innvendig - Rom Under Terreng: Gulvet har belegg. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking

unødvendig.

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

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende medfølger ikke ved salget:
- Alt av Elfa garderobeinnredning i hus og utebod.
- Utendørs lysslynge

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

Eiendommen har ingen utleiedel. Det vil normalt være anledning til utleie av hele eiendommen eller enkeltrom, såfremt utleiearealet er bygningsmessig godkjent for varig opphold.

Fra 1. januar 2014 stilles det krav til forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se http://www.nrpa.no.

Energi og oppvarming

Energimerking

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

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

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

Oppvarming

Fjernvarme, i tillegg til fyring med ved.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser om et strømforbruk på ca. 2750 kWh årlig.
Forbruk vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 989,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene dekker drift og vedlikehold av fellesareal og byggforsikring, A-konto for fjernvarme, kontingent til driftsforeningen (LSB), renovasjon, basis TV/internett.

Felleskostnadene fordeles slik:
- Kontingent LSB: kr. 100,00,-
- Akonto fjernvarme: kr. 1 996,00,-
- Strøm elbil: kr. 200,00,-
- Bredbånd: kr. 138,00,-
- Garasje: kr. 100,00,-
- Felleskostnader: kr. 3 067,00,-
- TV: kr. 288,00,-
- Garasje: kr. 100,00,-

Kjøper må regne med generell økning fra januar 2025.

Styret i sameiet opplyser følgende per e-post 15.11.2024:
"Det vil bli en økning i felleskostnadene. Dette skyldes i hoveddel tre ting: Forsikring som øker, kommunale avgifter som øker og oppgradering av luften i garasjen.

Det skal sies at vi har budsjettert ganske høyt på enkelte poster på grunn av tidligere høye energikostnader, blant annet. Det er tenkelig at dette vil gå litt ned. Vi skal også vurdere kostnadene som sameiet legger til side for A-konto. Det er stor sannsynlighet for at den ikke trenger å være så høy som den er i dag, så kan være at den blir redusert som vil komme til å redusere felleskostnadene.

Budsjettet for 2025 er ikke 100% landet enda, men det jeg kan si er at det nå (etter dialog med OBOS i dag) vil gå opp med 9% fra 01.01.2025, så de nye felleskostnadene vil trolig ligge oppunder kr. 7 000,- per måned."

Kommunale avgifter

Kr 24 713,-pr. 2024

De kommunale gebyrene inkluderer vann, avløp og feiing.

Fakturert beløp i 2023:
Avløp 6 062,44 kr
Feiing 433,24 kr
Vann 4 236,81 kr
Sum 10 732,49 kr

Velavgift

Eiendommen er tilknyttet Driftsforeningen Lørenskog Stasjonsby, og hver seksjonseier betaler årlig kontingent gjennom felleskostnadene.

Andre utgifter

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

Formuesverdi

Megler har forsøkt å innhente formuesverdi for eiendommen, men den har ikke latt seg innhente via Altinn.

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

Telenor, grunnpakke inkludert i felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Unnarennet, orgnr. 920601596

Om sameiet

Diverse opplysninger om sameiet:
- Sameiet består av 50 seksjoner. Sameiet Unnarennet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 920601596, og ligger i Lørenskog kommune med gnr. 106 bnr. 244. Adresse: Revyveien 1-29 og Sheikenveien 1-46.
- Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.
- Sameiet har rett og plikt til å være medlem av Lørenskog Stasjonsbys Driftsforening for Park og Skog. Sameiet er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av Lørenskog Stasjonsbys Driftsforening for Park og Skog og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene.

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av parabol, endring av utvendige farger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. For å sikre et enhetlig uttrykk og at ingen beboere får begrenset lys og utsyn er det ikke tillatt å sette opp hekker eller gjerde før søknad er sendt til styret og godkjent.

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

Hentet fra innkalling til årsmøte 2024:
Styrets arbeid 2023-2024:
Perioden som har vært:
- Vi har avholdt 11 styremøter i 2023, i tillegg til møter med andre sameier i Stasjonsbyen.
- Bytte av lysarmaturer til LED i garasje og heishus.
- Kartlegging av problematikk med fjernvarme. Fortsatt pågående.
- Inngått og igangsatt avtale med nytt vaktmesterselskap, Komplett Drift, for både sommer- og vintertjenester, samt generell drift.
- Videre oppfølging av reklamasjon på terrassedører.
- Det er avdekket at sykkelboden og enkelte pergolaer/levegger er bygd utenfor byggegrensen. Styret har i samarbeid med Selvaag kartlagt omfang, og fått søkt om dispensasjon via Sweco. Avventer beslutning fra kommunen.
- Styret har gjennom LSBs advokat blitt gjort oppmerksom på at noen plattinger og hekker er bygd utenfor egen tomt. Vi har forsøkt å komme til en minnelig løsning med LSB her, saken er ikke avklart pt.
- Utbedring av sameiets tomt ovenfor carport, i regi av kommunen som kompensasjon for lån av tomt under bygging av Steinerud barnehage. Det er sådd gress og plantet frukttrær og bærbusker, samt etablert sittegruppe. Vi ser på muligheter for å avgrense området med gjerder.

- Fjernvarmeproblematikk, manglende/redusert varme i mange seksjoner
- Smeltevann i garasjen – kartlagt alternative løsninger. Presenteres i eget forslag i årsmøtet.
- Det har i 2023 blitt avholdt følgende:
  - Dugnad
  - Sommerfest
  - Julegrantenning

Fremtidige planer:
- Inspeksjon av tak og taksluk
- Reparasjon av nedkjørt gjerde og pullerter
- Befaring av østvendte fasader med tanke på eventuell utbedring (beising/bytte panel)

Under ekstraordinært sameiermøte 26.09.2024 ble det vedtatt å oppgradere ventilasjonsanlegget for garasjen. Hensikten er at dette anlegget skal være med å på å redusere utfordringene vi har med vann om vinteren og når det regner. Prosjektet har et foreløpig estimert kostnadsnivå på kr. 532 500,-. Det ble vedtatt at prosjektet skal finansieres med 50% lån og 50% sameiets egenkapital. Dette vil gi en økning på ca. 1,5% i ordinære felleskostnader. Det er ikke kjent for megler pt. når endringen vil tre i kraft.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Sameiet har ett felles lån:
Lånenr: 16363110480, DNB Bank ASA
Type: annuitet
Rente: 5,75%
Innfrielsesdato: 30.06.2040
Restsaldo: kr. 701 836,00

Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Seksjonen har ingen andel fellesgjeld per 04.11.2024.

OBOS opplyser per e-post 13.11.2024 at seksjon 11 har ikke fellesgjeld per dd, ettersom lånet som sameiet har er et bodlån ikke gjelder alle (enkelte valget å betale inn hele beløpet med en gang). Videre kan de informere om at sameiet vil ta opp lån på ca. 250 000 kr ifb. nytt varmeanlegg, den gjelden vil bli fordelt på samtlige etter sameiebrøken. Kjøper må dermed påregne en økning i andel fellesgjeld, og sannsynligvis en økning i felleskostnader som følge av låneopptaket.

Fellesformue

Kr 19 684,- pr. 31.12.2023

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Utdrag fra KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023:
Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld,

finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik:
Driftsinntektene er iht. budsjett. Driftskostnadene er iht. budsjett. Se note for mer informasjon hvordan kostnadene er fordelt på ulike driftsanlegg. Finanskostnader er høyere og skyldes i økte renter..

Resultat:
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.:
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 767 717.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024
Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.

Vedlikehold:
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 205 000 til ordinær drift og vedlikehold. Det er ikke planlagt noe større vedlikehold i 2024.

Kommunale avgifter i LØRENSKOG kommune:
Vi har satt av totalt 500 000 kroner til avgifter fra kommunen. I Lørenskog kommune så har disse økt betraktelig de siste årene, og vi har satt av en buffer basert på estimater fra kommunen.

Energikostnader:
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring:
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Unnarennet.

Lån:
Sameiet Unnarennet har lån i OBOS-banken. Dette er gjelder bodene som ble bygd for et par år tilbake. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader:
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.
Budsjettet er basert på 8 % økning av felleskostnadene fra 01.03.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Vedtekter og husordensregler

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet. Sist endret på ekstraordinært årsmøte 10.11.2020. Midlertidige husordensregler er vedtatt på

styremøtet 06.06.2018. Sist endret på årsmøte 23.05.2019. Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder forsameiet.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt, så lenge det ikke er til sjenanse for andre beboere. Se punkt § 11 i husordensreglene for utfyllende bestemmelser.

Sameiets forsikring

Tryg Forsikring
Polisenr. 6623331

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 43 kvm (Eiertomt)
Felles eiet tomt. Fellesarealene er opparbeidet med plenområder, sittegrupper, lekeplass og asfalterte stikkveier.

Rekkehuset har flere fine uteområder. I forbindelse med inngangspartiet er det adkomst til en velkomstterrasse på 8 kvm. Fra spisestuen i 1. etasje er det utgang til en balkong på 6 kvm. Fra stuen i underetasjen er det utgang til en markterrasse på 38 kvm. Uteplassen har levegger og hekk.

Uteplassene er seksjonert som tilleggsareal.

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

Eiendommen ligger i et nyere etablert, attraktivt og sentralt boligområde i Lørenskog Stasjonsby i Lørenskog kommune. Kort gangavstand til skoler, barnehager, flotte rekreasjonsområder, "Blåløypa", SNØ, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud.

Nær nabo til til Luhr barneskole hvor det også ligger en stor fotballbane. Fjellsrud ungdomsskole ligger også innen god rekkevidde. Det er kort gangavstand til flere barnehager; Framtia, Margaretalia og den nylig ferdigstilte Steinerud barnehage.

Wang Toppidrett Romerike holder til i SnøHus 2 rett ved SNØ. Wang er kombinert ungdomsskole og videregående skole med fokus på idrettene; fotball, håndball, langrenn, ishockey, alpint, freeski/snowboard, skiskyting, cheerleading og golf. Se mer på https://wang.no/wang-toppidrett-romerike/.Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, blant annet Lørenskog og Mailand videregående skole.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Rema 1000, Coop Mega, Kiwi og Joker.

Triaden Lørenskog Storsenter og Metro ligger i nærområdet, med et rikt og variert utvalg av servicetilbud og fasiliteter. Ønsker du ytterligere servicetilbud er Strømmen Storsenter et av Norges største kjøpesentre med over 200 butikker og tilknyttede virksomheter.

Området har et godt kollektivtilbud med buss og tog. Nærmeste holdeplass er Lørenskog togstasjon som ligger ca. 9 min gange fra boligen. Med bil fra Stasjonsbyen tar det ca. 4 min til Lørenskog sentrum, 9 min til Strømmen Storsenter, 10 min til Lillestrøm, 16 min til Oslo S og 29 min til Oslo lufthavn.

Fra eiendommen er det kort gangavstand til Haneborgåsen med turløyper, hinderløype, bålplasser og fine teltplasser. I kort avstand finner du også Fjellhamardammen miljøpark, Vesletjernet med flytebrygge og Langvannet med blant annet fin langgrunn badeplass. Lørenskog Hus kan absolutt anbefales et besøk. Her finnes det blant annet kino, konserter, et flott bibliotek og kulturskole. Kommunen stiller sterkt på idrettsfronten med tilbud som favner de fleste. Det er blant annet flere ballplasser, ishall bak Metro senter, golfbane på Losby, svømmehall og tennisbane ved Kjenn, samt flerbrukshall på Fjellsrud.

I nærområdet, kun få minutter gange unna eiendommen, 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!

Losby Gods og golfbane er et meget populært tur- og rekreasjonsområde. Gården er både utgangspunkt for turer innover i Østmarka, og målet for tur-/skigåere som starter i det sentrale Lørenskog. Mange tar seg innover i marka på sykkel, eller benytter kano fra Mønevann og videre innover vassdragene. Lørenskog kommune driver Losby besøksgård og kafé, hvor de besøkende kan oppleve ulike husdyr på nært hold.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for rekkehus i Revyveien 21 på eiendommen datert 13.06.2024. Det er også utstedt ferdigattest for ny isolert stålpipe i Revyveien 21 datert 24.04.2023.

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

Vei, vann og avløp

Offentlig vann og avløp. Offentlig til privat adkomst. Private ledninger til offentlig ledningsnett samt privat stikkvei vedlikeholdes for sameiets/eiers regning.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål, herunder konsentrert småhusbebyggelse i henhold til reguleringsplan 014 Ødegården - felt A1, O1 og Af2 datert 02.03.2012, sist revidert 14.11.2012 med tilhørende reguleringsbestemmelser. Eiendommen er avsatt til nåværende boligbebyggelse i henhold til utsnitt av kommuneplan for Lørenskog kommune.

Området består hovedsakelig av rekkehus- og blokkbebyggelse med noe innslag

av eneboliger. Eiendommen ligger tett opp mot offentlige friområder, idrettsplass, barnehager og Luhr barneskole.

Lørenskog Stasjonsby er under omfattende utvikling, og det planlegges flere nye boligprosjekter samt ulike næringsprosjekter i forbindelse med SNØ. Det må påregnes byggearbeid og eventuell endring i trafikkbilde i nærliggende områder i årene fremover. Området bygges ut av Selvaag Bolig, Haneborgåsen Utvikling, BORI, Lørenskog kommune og Lørenskog Vinterpark – SNØ.

SNØ er allerede etablert, og rommer en helårs ski- og snøarena på 50 mål, verdens eneste med alpin-, freestyle- og langrennsløyper og isklatring under samme tak. Her finnes også flere serveringssteder, sportsbutikker og treningssenter. I Snøbyen oppføres også 25.000 m2 moderne og fleksible kontorarealer med næringsaktivitet på bakkeplan og adgang for publikum. I tillegg kommer flere torg og naturlige samlingspunkter. Disse arealene er beregnet ferdigstilt i perioden 2021-2023. I 2023 vil også det sjarmerende området rundt Gården være på plass. Gården vil være en grønn oase i Snøbyen, og spiseriet Låven blir et naturlig samlingspunkt for ansatte og besøkende. Se mer på https://snobyen.no/bydelen/fremdrift.

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

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for kvikkleire i grunn. Området er også middels til lavt utsatt for radon i grunnen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1861/182-1/8 02.12.1861 UTSKIFTING
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE. Overført fra: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 244

1911/94-1/8 20.05.1911 BESTEMMELSE OM VEG
Bestemmelse om gjerde. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE. Overført fra: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 244

1939/9761-1/8 19.09.1939 ELEKTRISKE KRAFTLINJER
Lørenskog EL-verk. Bestemmelse om trafostasjon/kiosk PB:B.2. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE. Overført fra: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 244

1947/1419-3/8 22.04.1947 VILKÅR I KJØPEKONTRAKT
Bestemmelse om gjerde. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE. Overført fra: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 244

1964/3604-1/8 27.10.1964 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 107 BNR: 41. RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 107 BNR: 1009. RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 107 BNR: 1099. Bestemmelse om solidarisk ansvar for fellesledninger. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE. Overført fra: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 244

1978/7554-1/8 09.11.1978 BEST. OM ADKOMSTRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 107 BNR: 1894. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE. Overført fra: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 244

1979/3099-1/8 30.04.1979 BEST. OM ADKOMSTRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 107 BNR: 1893. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE. Overført fra: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 244

1982/8777-2/8 29.12.1982 BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 107 BNR: 2137. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE. Overført fra: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 244

1985/932-1/8 31.01.1985 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE. Overført fra: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 244

1988/7040-1/8 11.07.1988 SKJØNN
B. 9/1987. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE. Overført fra: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 244

2000/18245-1/8 25.10.2000 BEST. OM ADKOMSTRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0230 GNR: 106 BNR: 8
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0230 GNR: 106 BNR: 9
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0230 GNR: 106 BNR: 40
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0230 GNR: 106 BNR: 41
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0230 GNR: 106 BNR: 78
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0230 GNR: 106 BNR: 125
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3029 GNR: 106 BNR: 130
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 1
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 6
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 13
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 121
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 196
Bestemmelse om vann/kloakkledning. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE. Overført fra: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 244

2011/1055160-1/200 16.12.2011 BEST. OM ADKOMSTRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 13. RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 201. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE. Overført fra: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 244
- Tinglyst veirett (gang og kjøreadkomst) for gnr. 106 bnr. 13 og gnr. 106 bnr. 201 over gnr. 106 bnr. 196. Se kart.

2014/306243-1/200 14.04.2014 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 201. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE. Overført fra: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 244
- Rett til å føre kloakkledning fra og vannledning til sine eiendommer over gnr. 106 bnr. 196 samt foreta all reparasjon og ettersyn på ledningene samme sted når dette er påkrevet. For forvolt skade og ulempe i den anledning kan det kreves

erstatning etter skjønn. Se kart.

2014/389550-1/200 15.05.2014 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighetshaver: ELVIA AS
ORG.NR: 980 489 698
Bestemmelse om adkomstrett. Bestemmelse om bebyggelse. Rettigheter og plikter ved bygging,drift og vedlikehold av nettstasjon. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE. Overført fra: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 244
- Overenskomst om rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av nettstasjon (fordelingstransformator med tilhørende apparater og kabelanlegg) i mindre frittliggende bygg. Nettstasjon er vist på tegning/kart. Mellom Hafslund Nett AS (netteier) og Selvaag Bolig ASA (grunneier). Ytterligere vilkår for både netteier og grunneier. Stedsvarig rett.

2014/821333-1/200 26.09.2014 ERKLÆRING/AVTALE
Gjelder også senere fradelte parseller. Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE. Overført fra: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 244
- Gnr. 100 bnr. 196 og senere fradelte parseller fra denne skal ha pliktig medlemskap i fremtidig etablert driftsforening/velforening hvis formål vil være ivaretakelse av fellesarealer og fellesinstallasjoner, herunder parkanlegg og skogområde.

2014/944897-1/200 31.10.2014 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om adkomstrett. Gjelder rørføringer og tekniske anlegg for vann og avløp, overvannsføring, fordrøyingsbasseng og brannvannsbasseng. Gjensidig rett for gnr. 106 bnr. 196 og senere fradelte parseller. Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE. Overført fra: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 244
- Gnr. 106 bnr. 196 og senere fradelte parseller fra denne skal ha gjensidig rett til å ha og ha liggende samt atkomst til nødvendig teknisk infrastruktur på og i grunnen i hverandres eiendommer til: rørføringer og tekniske anlegg for vann og avløp, overvannsføring, fordrøyningsbasseng og brannvannsbasseng. Se kart. Rettighetshaver etter dette punkt har plikt til å dekke sin forholdsmessige andel av vedlikeholdskostnader, og skal gis tilgang til enhver teknisk installasjon eller anlegg under dette punkt for vedlikehold, utskiftninger og nødvendig tilsyn. Dersom det iht dette pkt. Er nødvendig med inngrep i eiendommene skal disse tilbakestilles til samme stand som før inngrep. Ev skader skal erstattes.

2014/945030-1/200 31.10.2014 ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 21
Bestemmelse om adkomstrett. Gjelder rørføringer og tekniske anlegg for vann og avløp. Gjelder også senere fradelte parseller fra gnr. 106 bnr. 196. Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE .Overført fra: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 244
- Gnr. 106 bnr. 21 gis rett til å ha og ha liggende samt atkomst til nødvendig infrastruktur på og i grunnen i gnr. 106 bnr. 196 og senere fradelte parseller til: rørføringer og tekniske anlegg for vann og avløp iht. Se kart. Rettighetshaver etter dette punkt har plikt til å dekke sin forholdsmessige andel av vedlikeholdskostnader, og skal gis tilgang til enhver teknisk installasjon eller anlegg under dette punkt for vedlikehold, utskiftninger og nødvendig tilsyn. Dersom det iht dette pkt. Er nødvendig med inngrep i eiendommene skal disse tilbakestilles til samme stand som før inngrep. Ev skader skal erstattes.

2017/972970-1/200 07.09.2017 BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 242. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE. Overført fra: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 244

2017/973020-1/200 07.09.2017 BESTEMMELSE OM VANNLEDNING
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 242. Bestemmelse vedrør overvannsføring. Gjelder også senere fradelte parseller. Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE. Overført fra: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 244

2017/973020-2/200 07.09.2017 BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDNING
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 242. Gjelder også senere fradelte parseller. Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE. Overført fra: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 244

2017/973020-3/200 07.09.2017 BESTEMMELSE OM ELEKTRISKE LEDNINGER/KABLER
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 242. Bestemmelse om bredbånd. Bestemmelse om fjernvarme. Gjelder også senere fradelte parseller. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE. Overført fra: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 244
- Gnr. 106 bnr. 242 og senere fradelte parseller fra denne (rettighetshaver) skal ha gjensidig rett til å ha og ha liggende samt atkomst til nødvendig teknisk infrastruktur på og i grunnen i gnr. 106 bnr. 196 til rørføringer, kabler og tekniske anlegg for vann og avløp, overvannsføring, elektrisitetsforsyning, bredbånd og fjernvarme. Rettighetshaver etter dette punkt har plikt til å dekke sin forholdsmessige andel av vedlikeholdskostnader, og skal gis tilgang til enhver teknisk installasjon eller anlegg under dette punkt for vedlikehold, utskiftninger og nødvendig tilsyn. Dersom det iht dette pkt. er nødvendig med inngrep i eiendommene skal disse tilbakestilles til samme stand som før inngrep. Ev skader skal erstattes.

2018/450759-1/200 19.02.2018 SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 11
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 115/5658

Heftelsene fra 1861-1939 er forsøkt innhentet hos kartverket og digitalarkivet uten hell. Ukjent innhold. Heftelsene fra 1947-2000 er ikke gjengitt i salgsoppgaven, men kan mottas ved forespørsel. Flere av heftelsene gjelder bygninger som ikke lenger er oppført på eiendommen. Det antas derfor at disse heftelsene ikke har praktisk betydning for dagens bruk av eiendommen.

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf.

eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Trygghetspakke kjøper

I samarbeid med IF tilbyr Nordvik Trygghetspakken til våre boligkjøpere. Trygghetspakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle forsikringene du trenger til den nye boligen i et helt år. Leilighetspakken inneholder Boligkjøperforsikring, Super Innboforsikring, Flytteforsikring og Renteforsikring.

Super Innboforsikring er en av markedets beste innboforsikringer og med denne kan du være trygg på at alle tingene du eier er godt forsikret.

Flytteforsikring dekker skader på tingene dine ved transport, ut- og innflytting.

Renteforsikring kan hjelpe deg med rentekostnaden på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir deg hjelp til å avklare hva du kan ha rett på om du oppdager en mangel i den nye boligen din. Ved mangel etter reglene i avhendingslova, vil forsikringen også gi deg juridisk bistand til å rette kravet mot selger eller selgers forsikringsselskap. Boligkjøperforsikring er inkludert i Trygghetspakken, men kan også tegnes separat.

Trygghetspakken/Boligkjøperforsikring må senest tegnes på kontraktsmøtet. Se produktark vedlagt i salgsoppgaven for mer informasjon om Trygghetspakken, 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.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at

handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 62 400,-
Nordvik grunnpakke med trykket salgsoppgave* kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-

Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 30 625,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 143 715,- 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 11.11.2024
- Tilstandsrapport, datert 12.11.2024
- Energiattest, datert 10.11.2024
- Brev fra forretningsfører, datert 04.11.2024
- Innkalling og protokoll fra årsmøte 2024, datert 13.05.2024
- Vedtekter og husordensregler
- Reguleringsplankart, datert 30.10.2024
- Kommuneplankart, datert 30.10.2024
- Ferdigattest, datert 13.06.2024 og 24.04.2023
- Byggemeldte tegninger, datert 18.03.2016
- 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 15. november 2024

Megler

Robert Valdal, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 97670028

Megler 2

Silje Hanevik Eia, Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 91860848

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Revyveien 21

Selgers egenerklæringsskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Nordvik Lørenskog
Oppdragsnr.	65-0216/24
Selger 1 navn	Terje Syversen
Selger 2 navn	Linda Tobiassen Syversen
Gateadresse	Revyveien 21
Poststed	LØRENSKOG
Postnr	1470

Er det dødsbo?
☑ Nei ☐ Ja
Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☑ Nei ☐ Ja
Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?
År: 2018

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 6
Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap: Tryg Forsikring
Polise/avtalenr.: 6623331

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 65-0216/24

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Oppmontert ladestasjon i carport

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: Utbygget terrasse. Faglært la bærekonstruksjon. Terrassebord har vi lagt selv.
Arbeid utført av: Elde Entreprenør

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 65-0216/24

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?
☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Uenighet med samelet Blinken ang. lukking av blomsterbed ved innkjøring i garasjen.

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Det skal monteres et avfukteranlegg i garasjeanlegget. Dette kan påvirke felleskostnader eller fellesgjeld. Det vil samtidig være svært energibesparende, så det kan være at regnestykket også blir stående urørt.

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 65-0216/24

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

☑ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 65-0216/24

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Terje Syversen	6021c29377ae7bdedfe5f9d489993a47dd28f173	11.11.2024 09:42:55 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Linda Tobiassen Syversen	92318387428c26a8606174bc54eeec73d01b785b	11.11.2024 11:49:20 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 65-0216/24

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

nets

Tilstandsrapport

Tilstandsrapport

Revyveien 21, 1470 LØRENSKOG
LØRENSKOG kommune
gnr. 106, bnr. 244, snr. 11

Sum areal alle bygg: BRA: 116 m² BRA-i: 116 m²



Befaringsdato: 01.11.2024 Rapportdato: 12.11.2024 Oppdragsnr.: 19291-1961 Referansenummer: UY4402

Autorisert foretak: Takstportalen Aleksander Olsen AS Sertifisert Takstingeniør: Aleksander Olsen Vår ref:

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
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.

Takstportalen Aleksander Olsen AS

Rapportansvarlig

Aleksander Olsen
Uavhengig Takstingeniør
aleksander@takst-portalen.no
988 63 592

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

® iVerdi 2023 ® Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Revyveien 21, 1470 LØRENSKOG
Gnr 106 - Bnr 244
3222 LØRENSKOG

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0 — **TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

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

TG 1 — **TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

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

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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om føren 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.

TG 3 — **TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

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

TG IU — **IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Det har blitt utarbeidet en tilstandsrapport på leilighet med byggeår fra 2018 iht. Norges eiendommer. Leiligheten har blitt vurdert ut fra byggeforskriftene 2010 samt NS 3600. Hjemmelshaver var tilstede på befaring. Eiet seksjon/rekkehus med normalt god planløsning fordelt over 3 plan. Boligen fremstår med tiltenkt funksjon med normal bruksslitasje og installasjoner til dagens normale utførelse der det henvises til generelle levetidsbetraktinger for beregninger av fremtidige vedlikehold. Det er ukjent for undertegnende vdr. grunnforhold og radonkontroll bør kontrolleres på generelt grunnlag. Tg er oppsummert i rapporten.

Rekkehus - Byggeår: 2018

Gå til side

UTVENDIG

Bolig med flatt tak tekket med takfolie e.l.
Yttervegger i reisverk utvendig fasade kledd med panel. Etasjeskillere i trebjelkelag. Bygget er fundamentert med støpt såle til antatt faste masser. Bygningsmasse som sameiet ansees som ansvarlig for vil ikke bli gitt tilstandsgrad. For tilstand av sameiets bygningsmasse kan gis ved kontakt i styret og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport.

Takkonstruksjon fra byggeår i trekonstruksjon. Takkonstruksjonen fremstår med tiltenkt funksjon på befaringsdagen. Begrenset kontrollmuligheter for øvrig og er i hovedsak vurdert opp mot alder. Takkonstruksjon fremstår med tiltenkt funksjon på befaringsdagen.

Fabrikkmalte trevinduer med isolerglass fra byggeår. Vinduer fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.
Fabrikkmalt balkongdør med isolerglass fra byggeår. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon. Fabrikkmalt slett ytterdør med glassfelt. Yale doorman kodelås. Dør fra byggeår. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Balkong med utgang fra stue på ca. 6 m² og Terrasseplatting i front av boligen på ca. 8 m². Trekonstruksjon fra byggeår. Rekkverkshøyde på 100 cm. Balkongen fremstår for øvrig med tiltenkt funksjon uten å påvise nevneverdige avvik. Terrasse med utgang fra kjellerstue på ca. 38 m². Trekonstruksjon fra byggeår og videre utbygget i 2020 iht. eiers opplysninger. Terrassen fremstår med tiltenkt funksjon dog mindre skjevheter der lokale utbedringer ikke kan utelukkes på sikt. Det opplyses om at utbygget del er bygget på trepunkter rett mot grunn.

Gå til side

INNVENDIG

Vegger: Malte flater. Fliser på bad.
Gulv: Eikeparkett. Fliser på bad.
Himlinger: Malte flater på innvendige takoverflater. Overflater med normal bruksslitasje. Ingen skadeavvik ble registrert på befaringsdagen.

Etasjeskille av trebjelker og er trolig med påliggende selvbærende plater/tregulv med påliggende overflategulv. Utover dette synes etasjeskille å ha tiltenkt funksjon uten konstruksjonsmessig negativ avvik av større betydning.

Radon: Bygget er bygget etter TEK 2010 med fremlagt ferdigattest på bygget der forutsettes at UK er levert og boligen er bygget med tilfredsstillende radonduk.

Peisovn i stue med pipeløp fra 2021. Pipeløp er formelt ikke vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann og feievesen. Ildsted ble ikke funksjonstestet av undertegnende men det ble ikke opplyst om negative avvik på befaringsdagen.

Rom under terreng: Gulvet har belegg. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. TGIU.

Malt tretrapp fra byggeår. Trapp fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon. Fabrikkmalt slette innerdører fra byggeår. Dører fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Gå til side

VÅTROM

Revyveien 21, 1470 LØRENSKOG
Gnr 106 - Bnr 244
3222 LØRENSKOG

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Bad i 2.etg: Bad fra byggeår med fremlagt dokumentasjon på badets oppføring. Flislagt bad med vannbåren varme fra fjernvarmeanlegg. Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass. Opplegg til vaskemaskin og tørketrommel. Bad fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 38 mm. (Anbefalt er min. 25 mm) Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Det er balansert ventilasjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Bad i 1.etg: Bad fra byggeår med fremlagt dokumentasjon på badets oppføring. Flislagt bad med vannbåren varme fra fjernvarmeanlegg. Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass. Bad fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 38 mm. (Anbefalt er min. 25 mm) Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Det er balansert ventilasjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Gå til side

KJØKKEN

HTH kjøkkeninnredning fra byggeår med hvite/slette fronter, laminat benkeplate med underlimt benkebeslag og ett-greps blandebatteri. Integrert dobbel kjøl, oppvaskmaskin, ovn, induksjonstopp og mekanisk avtrekk fra ventilator. Komfyrvakt. Kjøkken vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner. Mutter til såpedispenser er stripset fast der lokal utbedring er påregnelig. Det er avtrekk via balansert anlegg.

Gå til side

SPESIALROM

Wc-rom med flislagt gulv og malte flater på vegg. Heldekkende servant på underskap, speil. Veggehengt klosett. Balansert ventilasjon. Rom med sluk for lekkasjevann. Wc-rom vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør fra byggeår av materialtype pex og kobber. Fordelerskap. Waterguard i benkeskap på kjøkken for god sikring av lekkasjevann. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert. Ingen negative avvik observert på befaringsdagen.

Avløpsrør av plast fra byggeår. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert. Ingen negative avvik observert på befaringsdagen.

Balansert ventilasjon i boligen. Gjennom et balansert ventilasjonsanlegg kontrollerer man både mengden tilluft og avtrekksluft, til forskjell fra et sentralavtrekk der man bare kontrollerer avtrekksluften. Ventilasjonsaggregatet består av en vifte som normalt sett trekker ut brukt luft fra våtrom, kjøkken og tekniske rom. Det består også av en vifte som trekker luft utenifra og tilfører frisk, temperert luft til oppholdsrom, som soverom, stue og evt. kontor. Tilluften passerer pollenfilter i aggregatet, innen den føres ut i oppholdsrom. I ventilasjonsaggregatet gjenvinnes varmen fra den brukte luften og overføres til tilluften. Dette gjør at den luften som føres tilbake til oppholdsrommene er oppvarmet. Filter bør byttes 1-2 ganger pr. År.

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert i entré. Samsvarserklæring er fremlagt og ligger i sikringsskapet. Tg er gitt på grunnlag av besvarte kontrollspørsmål i samsvar med selger og må ikke forveksles med en el-kontroll. Det elektriske vurdert på det laveste inspeksjonsnivå med kun en visuell kontroll der el -kontroll må utføres for faktisk tilstand på anlegget. Etterstramming av brytere og stikkontakter er påregnelig som et normalt vedlikehold. Antatt normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

Brannslukkingsapparat. Røykvarsler på batteri.

Gå til side

TOMTEFORHOLD

Felles arealer og tomt er ikke vurdert.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Oppdragsnr.: 19291-1961 Befaringsdato: 01.11.2024 Side: 6 av 21

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Rekkehus

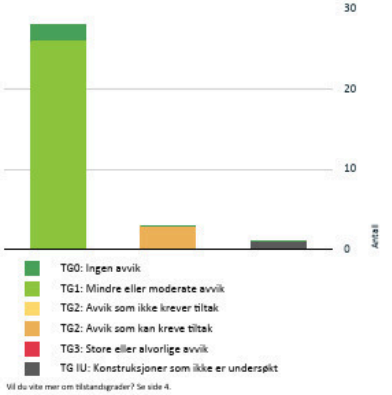
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Revyveien 21, 1470 LØRENSKOG
Gnr 106 - Bnr 244
3222 LØRENSKOG

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

For utbedringer av feil og mangler på satte tilstandsgrader TG 2 eller TG 3 må pris innhentes. Prisestimatet er ikke endelig, der kostnader for utbedringer kan variere ved videre avdekning av konstruksjoner, materialvalg og prisforskjeller mellom firmaer. Det oppfordres med dette å innhente pris fra 2 til 3 aktører for faktisk kostnad på ønsket utbedringer.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Våtrom > U. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
2018

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Boligen er bebodd av hjemmelshaver

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon fra byggeår i trekonstruksjon. Takkonstruksjonen fremstår med tiltenkt funksjon på befaringsdagen. Begrenset kontrollmuligheter for øvrig og er i hovedsak vurdert opp mot alder. Takkonstruksjon fremstår med tiltenkt funksjon på befaringsdagen.

TG 1 Vinduer

Fabrikkmalte trevinduer med isolerglass fra byggeår. Vinduer fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

TG 1 Dører

Fabrikkmalt balkongdør med isolerglass fra byggeår. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon. Fabrikkmalt slett ytterdør med glassfelt. Yale doorman kodelås. Dør fra byggeår. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med utgang fra stue på ca. 6 m² og Terrasseplatting i front av boligen på ca. 8 m². Trekonstruksjon fra byggeår. Rekkverkshøyde på 100 cm. Balkongen fremstår for øvrig med tiltenkt funksjon uten å påvise nevneverdige avvik.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Terrasse med utgang fra kjellerstue på ca. 38 m². Trekonstruksjon fra byggeår og videre utbygget i 2020 iht. eiers opplysninger. Terrassen fremstår med tiltenkt funksjon dog mindre skjevheter der lokale utbedringer ikke kan utelukkes på sikt. Det opplyses om at utbygget del er bygget på trepunkter rett mot grunn.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Trepunkter på tilbygget del mot grunn.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kommende utbedringer på sikt kan ikke utelukkes på ytterste del av fundamenteringen.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Vegger: Malte flater. Fliser på bad.
Gulv: Eikeparkett. Fliser på bad.
Himlinger: Malte flater på innvendige takoverflater. Overflater med normal bruksslitasje. Ingen skadeavvik ble registrert på befaringsdagen.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av trebjelker og er trolig med påliggende selvbærende plater/tregulv med påliggende overflategulv. Utover dette synes etasjeskille å ha tiltenkt funksjon uten konstruksjonsmessig negativ avvik av større betydning.

TG 0 Radon

Bygget er bygget etter TEK 2010 med fremlagt ferdigattest på bygget der forutsettes at UK er levert og boligen er bygget med tilfredsstillende radonduk.

TG 1 Pipe og ildsted

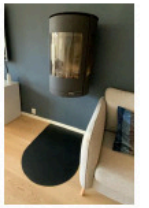
Revyveien 21, 1470 LØRENSKOG
Gnr 106 - Bnr 244
3222 LØRENSKOG

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Peisovn i stue med pipeløp fra 2021. Pipeløp er formelt ikke vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann og feievesen. Ildsted ble ikke funksjonstestet av undertegnende men det ble ikke opplyst om negative avvik på befaringsdagen.

Årstall: 2021



Besiktigelse av ildsted.

TG IU Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har belegg. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

TG 2 Innvendige trapper

Malt tretrapp fra byggeår. Trapp fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

TG 1 Innvendige dører

Fabrikkmalt slette innerdører fra byggeår. Dører fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

VÅTROM

U. ETASJE > BAD

Generell

Bad i 1.etg: Bad fra byggeår med fremlagt dokumentasjon på badets oppføring. Flislagt bad med vannbåren varme fra fjernvarmeanlegg. Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass. Bad fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

U. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

U. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Vannbåren varme fra fjernvarmeanlegg. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 38 mm. (Anbefalt er min. 25 mm)

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Flis fremstår som stabil for øvrig.

U. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Tilstandsrapport



Kontroll av sluk.

U. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass.

U. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Det er balansert ventilasjon.

U. ETASJE > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



Utført hulltaking.

2. ETASJE > BAD

Generell

Bad i 2.etg: Bad fra byggeår med fremlagt dokumentasjon på badets oppføring. Flislagt bad med vannbåren varme fra fjernvarmeanlegg. Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass. Opplegg til vaskemaskin og tørketrommel. Bad fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

2. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Veggene har fliser. Taket er malt.

2. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

Gulvet er flislagt. Vannbåren varme fra fjernvarmeanlegg. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 38 mm. (Anbefalt er min. 25 mm)

2. ETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



Kontroll av sluk.

2. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass. Opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.

2. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Revyveien 21, 1470 LØRENSKOG
Gnr 106 - Bnr 244
3222 LØRENSKOG

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO
Norsk takst

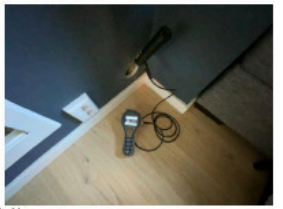
Tilstandsrapport

Det er balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



Utført hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

HTH kjøkkeninnredning fra byggeår med hvite/slette fronter, laminat benkeplate med underlimt benkebeslag og ett-greps blandebatteri. Integrert dobbel kjøl, oppvaskmaskin, ovn, induksjonstopp og mekanisk avtrekk fra ventilator. Komfyrvakt. Kjøkken vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner. Mutter til Såpedispenser er stripset fast der lokal utbedring er påregnelig.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Det er avtrekk via balansert anlegg.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 **Overflater og konstruksjon**

Wc-rom med flislagt gulv og malte flater på vegg. Heldekkende servant på underskap, speil. Veggehengt klosett. Balansert ventilasjon. Rom med sluk for lekkasjevann. Wc-rom vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Vannledninger**

Vannrør fra byggeår av materialtype pex og kobber. Fordelerskap. Wateguard i benkeskap på kjøkken for god sikring av lekkasjevann. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert. Ingen negative avvik observert på befaringsdagen.



Besiktigelse av røropplegg.



Besiktigelse av røropplegg.

Tilstandsrapport



Besiktigelse av røropplegg.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast fra byggeår. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert. Ingen negative avvik observert på befaringsdagen.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon i boligen. Gjennom et balansert ventilasjonsanlegg kontrollerer man både mengden tilluft og avtrekksluft, til forskjell fra et sentralavtrekk der man bare kontrollerer avtrekksluften.
Ventilasjonsaggregatet består av en vifte som normalt sett trekker ut brukt luft fra våtrom, kjøkken og tekniske rom. Det består også av en vifte som trekker luft utenifra og tilfører frisk, temperert luft til oppholdsrom, som soverom, stue og evt. kontor. Tilluften passerer pollenfilter i aggregatet, innen den føres ut i oppholdsrom. I ventilasjonsaggregatet gjenvinnes varmen fra den brukte luften og overføres til tilluften. Dette gjør at den luften som føres tilbake til oppholdsrommene er oppvarmet.
Filter bør byttes 1-2 ganger pr. År.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden 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.

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert i entré. Samsvarserklæring er fremlagt og ligger i sikringsskapet. Tg er gitt på grunnlag av besvarte kontrollspørsmål i samsvar med selger og må ikke forveksles med en el-kontroll. Det elektriske vurdert på det laveste inspeksjonsnivå med kun en visuell kontroll der el-kontroll må utføres for faktisk tilstand på anlegget. Etterstramming av brytere og stikkontakter er påregnelig som et normalt vedlikehold. Antatt normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2018
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Iht. opplysninger fra samsvarserklæringen.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja Samsvarserklæring gjelder på hele anlegget.

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Revyveien 21, 1470 LØRENSKOG
Gnr 106 - Bnr 244
3222 LØRENSKOG

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport





TG 0 Brannteknikske 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 bygningssakkyndig 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.

Brannslukkingsapparat. Røykvarsler på batteri.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr 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

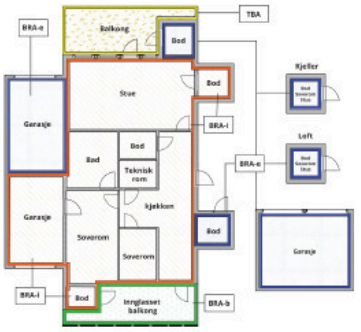
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Revyveien 21, 1470 LØRENSKOG
Gnr 106 - Bnr 244
3222 LØRENSKOG

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO
Norsk takst

Arealer

Rekkehus

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	36			36	
1. Etasje	36			36	14
U. Etasje	44			44	38
SUM	**116**				**52**
SUM BRA	**116**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Gang m/trapp, Soverom , Soverom 2, Bad		
1. Etasje	Vindfang , Spiseplass, Kjøkken , Toalettrom		
U. Etasje	Bod , Gang , Bad , Stue		

Kommentar

2.etg: Innvendig romhøyde på opptil 2,50 meter på soverom.
1.etg: Innvendig romhøyde på opptil 2,50 meter på kjøkken.
Underetasje: Innvendig romhøyde på opptil 2,50 meter i kjellerstue.
Carport på ca. 15 m² og garasjeport på ca. 17 m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Montere både peisovn og utvendig pipeløp, utført av Pipeeksperten AS iht. eiers opplysninger.

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	110	6

Kommentar

Rekkehus	Innvendig bod er s-rom.

Revyveien 21, 1470 LØRENSKOG
Gnr 106 - Bnr 244
3222 LØRENSKOG

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.11.2024	Aleksander Olsen	Takstingeniør
	Terje Syversen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	106	244		11	43.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Revyveien 21

Hjemmelshaver
Syversen Linda Tobiassen, Syversen Terje

Eierandel
115 / 5658

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten
Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med plen, asfalt, beplantning.

Tinglyste/andre forhold
Ikke kjent.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Felles bygningsforsikring. Opplysninger iht. forr.fører. Eier må tegne egen innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.11.2024		Gjennomgått		Nei

Revyveien 21, 1470 LØRENSKOG
Gnr 106 - Bnr 244
3222 LØRENSKOG

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• Tilbakeholdt 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, TG0:** 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 Rapportsammendrag 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 funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

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

• Ved TG0 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 bruker av 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 markedspris på materialer og tjenesteyter.

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

i) Bad, 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 dampsperren 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 byggemeldte tegninger, 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 elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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 undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 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 tilbehør.

• 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.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL 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-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/UY4402

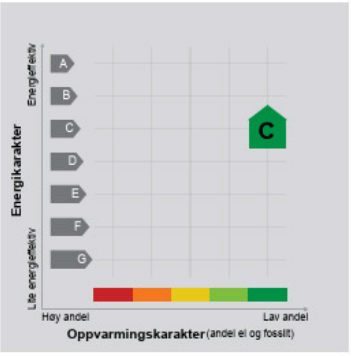
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Energiattest

ENERGIATTEST

Adresse	Revyvelen 21
Postnummer	1470
Sted	LØRENSKOG
Kommunenavn	Lørenskog
Gårdsnummer	106
Bruksnummer	244
Seksjonsnummer	11
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300574821
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-48831
Dato	10.11.2024



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Tiltak utendørs**
- **Montere urbryter på motorvarmer**
- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**
- **Følg med på energibruken i boligen**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	2018
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	116
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Informasjon fra forretningsfører

Lillestrøm Eiendomsmegling AS
BG30 Eiendomsmegling AS v/Lise Wold
Haneborgveien 103, 1472 Fjellhamar, 1463 FJELLHAMAR
E-post: l.wold@nordvikbolig.no

Deres ref.: 65-0216/24 . Vår ref.: 7680-1-11 Dato: 04.11.2024

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Unnarennet
Organisasjonsnr:	920601596
Seksjonseier:	Syversen, Linda
Medeier:	Syversen, Terje
Leilighetsnummer:	11
Adresse:	Revyveien 21, 1470 LØRENSKOG
Seksjonsnummer:	11
Gnr.	106
Bnr.	244

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 6623331.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.
- TV/Bredbånd: Canal Digital.
- Parkeringsplasser: Seksjonert som tilleggsareal for de seksjoner som har p-plass. Følger seksjonene ved salg, ingen gebyr. Enkelte har to plasser og betaler 100,- per plass. Egen kategori for de som har ekstra plass.
- Ista: Gjør avregning. Beboere betaler akonto for fjernvarme. Årlig avregning, overforbruk faktureres.
- Kontaktinformasjon ved eierskifte: Styret ønsker mobil og e-post fra megler.
- Bodlån: Enkelte har bygd bod og nedbetaler dette per måned. Avsluttes 31.03.31.
- El-bil forbruk: Styret avregner årlig. Faktura sendes til daværende eier. Må hensyntas ved salg.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Dnb Bank Asa**
Lånenr.:	16363110480
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,75%
Restsaldo	701 836,00
Innfrielsesdato:	30.06.2040
Type rente:	

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 989,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Kontingent LSB	100,00	
Akonto fjernvarme	1 996,00	
Strøm elbil	200,00	
Bredbånd	138,00	
Garasje	100,00	
Felleskostnader	3 067,00	
TV	288,00	
Garasje	100,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	222,-
Fradragsberettigede kostnader:	2,-
Annen formue:	19.684,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert på leiligheten.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil datoen i denne kolonnen vise til når avdrag på boligselskapets lån forfaller. Vær oppmerksom på at selskapet normalt vil starte innkreving av et høyere beløp 1 til 6 måneder før denne datoen.
Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Ajay Paul Singh pr. e-post: Ajay.paul.singh@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Mads Bergstrøm, e-post: unnarennet@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Styrets kontaktinfo: unnarennet@styrerommet.no
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7680
Sameiet Unnarennet

Velkommen til årsmøte i Sameiet Unnarennet

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

Dato for årsmøtet:
13. mai 2024 kl. 18:00, Thon Hotel Snø, Snølia 20, 1470 Lørenskog. .

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Unnarennet

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll.

Forslag til vedtak

Velges på årsmøtet.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges på årsmøtet.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 7680 - årsrapport.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 160 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 160 000.

Sak 6

Avfallsbrønn

Forslag fremmet av:
Frida Holm-Nielsen, Revyveien 25

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

"Den nye loven med utsortering av matavfall har trådt i kraft og i den forbindelsen vil borettslaget få tildelt en 2000 liters plastikkcontainer for matavfall, som vi bli tømmet annhver uke.

Det er slik Roaf har gjort det i andre borettslag på Romerike.

Dette vil gjøre at plassen for kildesortering ikke vil se like estetiskt pen ut og gjøre borettslaget mindre atteaktivt. I tillegg vil matavfall oppbevares over bakken, noe som ikke er like bra mtp lukt, sammenlignet når avfall er under bakken. Da vil det bli naturlig avkjølt.

Det finnes en container som benytter en allerede oppgravd avfallsbrønn som er av samme modell som de vi har idag, men som deler innecontaineren i to. Denne kan da deles inn i halve for matavfall og andre halve til glass og metall. Slik at den vi har for glass og metall i dag kan benyttes for rest/plast.

Jeg jobber på Strømbergs som leverer containerne. Vi kan få container til kostpris og må kun dekke installasjon og bortkjøring av gammel brønn i tillegg.

Pris estimert ca 85 000,-

Dette vil være en investering for å holde borettslaget attraktivt, ikke minst for oss som bor i Revyveien.

Containeren som Roaf setter ut er lik den som er plassert nede v Bislett kebab i skogblomsveien"

Vedlagt: Bilder på DUO-container og plastikkcontainer ROAF setter ut

Forslag til vedtak

Det foreslås å gå til innkjøp av container slik som beskrevet i saken.

Vedlegg

2. image2.jpeg

3. image0.jpeg

4. image1.jpeg

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Maren Almhjell Olsen	Sheikenveien 28
Styremedlem	Sten-Trygve Brand	Sheikenveien 1
Styremedlem	Nicolai Stensig	Revyveien 13
Styremedlem	Terje Syversen	Postboks 2094 Vika
Varamedlem	Erlend Jørstad Bakka	Sheikenveien 36

Kontaktinformasjon
Du kan komme i kontakt med styret via Vibbo.no eller per e-post.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sameiet Unnarennet
Sameiet består av 50 seksjoner.
Sameiet Unnarennet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 920601596, og ligger i LØRENSKOG kommune

Gårds- og bruksnummer:
106 244

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Unnarennet har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Perioden som har vært:

- Vi har avholdt 11 styremøter i 2023, i tillegg til møter med andre sameier i Stasjonsbyen.
- Bytte av lysarmaturer til LED i garasje og heishus.
- Kartlegging av problematikk med fjernvarme. Fortsatt pågående.
- Inngått og igangsatt avtale med nytt vaktmesterselskap, Komplett Drift, for både sommer- og vintertjenester, samt generell drift.
- Videre oppfølging av reklamasjon på terrassedører.
- Det er avdekket at sykkelboden og enkelte pergolaer/levegger er bygd utenfor byggegrensen. Styret har i samarbeid med Selvaag kartlagt omfang, og fått søkt om dispensasjon via Sweco. Avventer beslutning fra kommunen.
- Styret har gjennom LSBs advokat blitt gjort oppmerksom på at noen plattinger og hekker er bygd utenfor egen tomt. Vi har forsøkt å komme til en minnelig løsning med LSB her, saken er ikke avklart pt.
- Utbedring av sameiets tomt ovenfor carport, i regi av kommunen som kompensasjon for lån av tomt under bygging av Steinerud barnehage.
  Det er sådd gress og plantet frukttrær og bærbusker, samt etablert sittegruppe. Vi ser på muligheter for å avgrense området med gjerder.

- Fjernvarmeproblematikk, manglende/redusert varme i mange seksjoner

- Smeltevann i garasjen – kartlagt alternative løsninger. Presenteres i eget forslag i årsmøtet.

- Det har i 2023 blitt avholdt følgende:
  - Dugnad
  - Sommerfest
  - Julegrantenning

Fremtidige planer:

- Inspeksjon av tak og taksluk
- Reparasjon av nedkjørt gjerde og pullerter
- Befaring av østvendte fasader med tanke på eventuell utbedring (beising/bytte panel)

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er iht.budsjett.

Driftskostnadene er iht. budsjett. Se note for mer informasjon hvordan kostnadene er fordelt på ulike driftsanlegg.

Finanskostnader er høyere og skyldes i økte renter..

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 767 717.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet" Kommentarer til budsjett for 2024".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 205 000 til ordinær drift og vedlikehold. Det er ikke planlagt noe større vedlikehold i 2024.

Kommunale avgifter i LØRENSKOG kommune
Vi har satt av totalt 500 000 kroner til avgifter fra kommunen. I Lørenskog kommune så har disse økt betraktelig de siste årene, og vi har satt av en buffer basert på estimater fra kommunen.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Unnarennet.

Lån
Sameiet Unnarennet har lån i OBOS-banken. Dette er gjelder bodene som ble bygd for et par år tilbake.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 8 % økning av felleskostnadene
fra 01.03.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET UNNARENNET
ORG.NR. 920 601 596, KUNDENR. 7680

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 219 140	1 987 536	2 183 000	2 293 000
Andre inntekter	3	32 276	155 868	0	60 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 251 416**	**2 143 404**	**2 183 000**	**2 353 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-16 920	-16 384	-16 920	-22 560
Styrehonorar	5	-120 000	-116 200	-120 000	-160 000
Avskrivninger	13	-18 636	-18 636	0	0
Revisjonshonorar	6	-10 889	-12 559	-9 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-95 705	-92 010	-96 600	-102 000
Konsulenthonorar	7	-41 313	-9 825	-10 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-248 632	-257 222	-178 000	-205 000
Forsikringer		-255 210	-209 037	-228 000	-280 000
Kommunale avgifter	9	-418 903	-425 466	-489 200	-500 000
Energi/fyring		-294 116	-397 694	-400 000	-350 000
TV-anlegg/bredbånd		-255 923	-231 237	-255 000	-266 000
Andre driftskostnader	10	-307 899	-201 901	-276 050	-240 600
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 084 144**	**-1 988 171**	**-2 078 770**	**-2 153 160**
DRIFTSRESULTAT		**167 272**	**155 232**	**104 230**	**199 840**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	10 881	928	0	0
Finanskostnader	12	-47 048	-32 384	-31 000	-41 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-36 167**	**-31 456**	**-31 000**	**-41 000**
ÅRSRESULTAT		**131 105**	**123 776**	**73 230**	**158 840**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		131 105	121 026		
Reduksjon udekket tap		0	2 750		

SAMEIET UNNARENNET
ORG.NR. 920 601 596, KUNDENR. 7680

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	203 454	222 090
SUM ANLEGGSMIDLER		**203 454**	**222 090**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		593	6 301
Kundefordringer		9 974	35
Forskuddsbetalte kostnader		70 520	67 431
Energiavregning		0	727 173
Driftskonto OBOS-banken		725 017	160 557
Sparekonto OBOS-banken		505 842	865
SUM OMLØPSMIDLER		**1 311 946**	**962 362**
SUM EIENDELER		**1 515 400**	**1 184 452**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		252 132	121 026
SUM EGENKAPITAL		**252 132**	**121 026**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	719 039	742 643
SUM LANGSIKTIG GJELD		**719 039**	**742 643**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		130 493	92 645
Leverandørgjeld		195 347	178 814
Påløpte renter		423	224
Energiavregning	15	185 478	0
Påløpte kostnader		32 488	0
Annen kortsiktig gjeld		0	49 099
SUM KORTSIKTIG GJELD		**544 230**	**320 782**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 515 400**	**1 184 452**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Lørenskog, 03.05.2024
Styret i Sameiet Unnarennet

Maren Almhjell Olsen | Terje Syversen | Sten-trygve Brand

Nicolai Stensig

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 676 952
Kabel-TV	172 800
Strøm motorvarmere	84 400
Bredbånd	82 800
Lån	61 284
Garasjeleie	60 000
Avregning elbiler	41 304
Diverse	30 000
Parkeringsleie	9 600

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 219 140**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Administrasjonsgebyr	575
Lading elbiler	28 894
Nøkler	2 807
SUM ANDRE INNTEKTER	**32 276**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-16 920
SUM PERSONALKOSTNADER	**-16 920**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 120 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 20 027, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 889.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-31 188
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 125
SUM KONSULENTHONORAR	**-41 313**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-8 700
Drift/vedlikehold elektro	-116 250
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-31 447
Drift/vedlikehold heisanlegg	-17 058
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-48 250
Drift/vedlikehold brannsikring	-3 914
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-21 358
Kostnader dugnader	-1 655
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-248 632**

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-196 797
Renovasjonsavgift	-222 106
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-418 903**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 600
Container	1 105
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-9 024
Verktøy og redskaper	-1 199
Vaktmestertjenester	-131 069
Renhold ved firmaer	-14 710
Snørydding	-55 117
Andre fremmede tjenester	-1 486
Andre kostnader tillitsvalgte	-20 027
Andre kontorkostnader	-84
Kontingenter	-60 000
Bank- og kortgebyr	-3 120
Velferdskostnader	-11 568
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-307 899**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 371
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 977
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 533
SUM FINANSINNTEKTER	**10 881**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i DNB	-47 048
SUM FINANSKOSTNADER	**-47 048**

NOTE: 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

SYKKELSKUR		
Tilgang 2019	279 551	
Avskrevet tidligere	-57 461	
Avskrevet i år	-18 636	
		203 454
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**203 454**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-18 636**

NOTE: 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,75 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2020	-800 000	
Nedbetalt tidligere	57 357	
Nedbetalt i år	23 604	
		-719 039
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-719 039**

NOTE: 15
ENERGIAVREGNING

INNTEKTER	
Forskuddsinnbetalinger (a konto) 3 måneder	-353 664
SUM INNTEKTER	**-353 664**
KOSTNADER	
Fjernvarme for 3 måneder	422 281
SUM KOSTNADER	**422 281**
Uoppgjorte avregninger forrige periode, avregnes i april 2024	-254 095
SALDO ENERGIAVREGNING	**-185 478**

Avregningsperioden er 12 måneder, fra 01.10.2023 til 30.09.2024.
Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

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

Annen informasjon om sameiet

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6623331. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET UNNARENNET

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET UNNARENNET.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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

Penneo Dokumentnøkkel: OL1UJ-OXTIU-8ETF6-O1U3A-EVWE7-7QGI2

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: OL1UJ-OXTIU-8ETF6-O1U3A-EVWE7-7QGI2

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

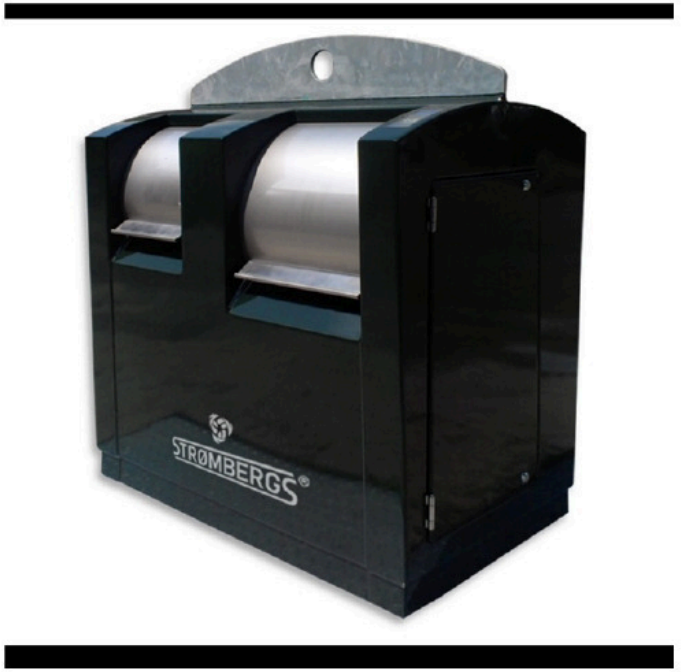
Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6623331. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Vedlegg 2 til sak 6. Avfallsbrønn



Vedlegg 3 til sak 6. Avfallsbrønn



Vedlegg 4 til sak 6. Avfallsbrønn



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 13.05.24
Selskapsnummer: 7680 **Selskapsnavn**: Sameiet Unnarennet

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

Protokoll til årsmøte 2024 for Sameiet Unnarennet

Organisasjonsnummer: 920601596
Møtet ble avholdt 13. mai kl. 18:00, Thon Hotel Snø, Snølia 20, 1470 Lørenskog. .

Antall stemmeberettigede som deltok: 27
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll.

Forslag til vedtak:
Velges på årsmøtet.
✓ **Vedtatt. Ajay Paul Singh ble valgt.**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Mads Bergstrøm og Andre Bjørdal.
✓ **Vedtatt.**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes
✓ **Vedtatt.**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 160 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 160 000.

✓ Vedtatt.

6. Avfallsbrønn

Fremmet av: Frida Holm-Nielsen, Revyveien 25

"Den nye loven med utsortering av matavfall har trådt i kraft og i den forbindelsen vil borettslaget få tildelt en 2000 liters plastikkcontainer for matavfall, som vi bli tømmet annhver uke.

Det er slik Roaf har gjort det i andre borettslag på Romerike.

Dette vil gjøre at plassen for kildesortering ikke vil se like estetiskt pen ut og gjøre borettslaget mindre atteaktivt. I tillegg vil matavfall oppbevares over bakken, noe som ikke er like bra mtp lukt, sammenlignet når avfall er under bakken. Da vil det bli naturlig avkjølt.

Det finnes en container som benytter en allerede oppgravd avfallsbrønn som er av samme modell som de vi har idag, men som deler innecontaineren i to. Denne kan da deles inn i halve for matavfall og andre halve til glass og metall. Slik at den vi har for glass og metall i dag kan benyttes for rest/plast.

Jeg jobber på Strømbergs som leverer containerne. Vi kan få container til kostpris og må kun dekke installasjon og bortkjøring av gammel brønn i tillegg.

Pris estimert ca 85 000,-

Dette vil være en investering for å holde borettslaget attraktivt, ikke minst for oss som bor i Revyveien.

Containeren som Roaf setter ut er lik den som er plassert nede v Bislett kebab i skogblomsveien"

Vedlagt: Bilder på DUO-container og plastikkcontainer ROAF setter ut

Forslag til vedtak:
Det foreslås å gå til innkjøp av container slik som beskrevet i saken.

✓ **Vedtatt. Forslagstiller bistår med å gå i dialog med leverandør.**

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Mads Bergstrøm

Følgende stilte til valg:
Mads Bergstrøm

Styremedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Maren Almhjell Olsen

Følgende stilte til valg:
Maren Almhjell Olsen

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Frida Holm-Nielsen

Følgende stilte til valg:
Frida Holm-Nielsen

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Ole Andre Kvamme

Følgende stilte til valg:
Ole Andre Kvamme

Møteleder: Ajay Paul Singh /S/
Protokollvitne: Andrè Bjørdal /S/
Protokollvitne: Mads Bergstrøm /S/

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for SAMEIET UNNARENNET

Organisasjonsnummer: 920601596
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 23. september kl. 09:00 til 26. september kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 42.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll.

Styrets innstilling
Vi foreslår at forretningsfører er møteleder og sørger for effektivt gjennomføring av årsmøte.

Forslag til vedtak:
Ajay Paul Singh er valgt.
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **35**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Vi foreslår at protokollvitner fra ordinært årsmøte signerer protokoll.

Forslag til vedtak:
Mads Bergstrøm og Andre Bjørdal er valgt.
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **35**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **35**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Oppgradering av ventilasjonsanlegg

Vi i styret har innhentet et tilbud på et nytt og oppgradert ventilasjonsanlegg for garasjen. Hensikten er at dette anlegget skal være med å på å redusere utfordringene vi har med vann om vinteren og når det regner.

Teknisk: Anlegget vil redusere fuktigheten og gjøre luften i garasjen tør.

Anlegget vil drives av sensorer som gjør det er mer energieffektivt enn dagens anlegg. En konsekvens av dette vil være at vi får rimeligere energi-kostnader etter at anlegget er installert.

Anlegget består av en boks på størrelse med et kjøleskap som vil være tilknyttet et ventilasjonsrør som henges i taket langs med den ene siden i garasjen.

Fra disse rørene vil luften fordeles ut gjennom hele garasjeanlegget.

- Se bilder fra tilsvarende anlegg.

Styret har vært på befaring hos et annet sameie som har tilsvarende anlegg. Dette for å lære mer om erfaringene de hadde. Det var utelukkende positive tilbakemeldinger. Dette trygger valget vårt rundt å anbefale at sameiet vårt går for en slik løsning.

Leverandøren: Byggenergi AS

Et lite selskap som spesialiserer seg på sanitær, varme- og kjølesystemer. De har sunn økonomi og drives av tre personer som vi i styret har stor tilit til.

https://www.byggenergi.no/#forside

https://www.proff.no/selskap/byggenergi-as/hagan/r%C3%B8rleggertjenester/IFBL4BD07RG

Tilbud: Summen er på *532.500* kr

Forventninger.

Det er viktig å presisere at dette anlegget vil forebygge utfordringene vi har med ansamlingen av vann. Derimot vil det ikke forhindre at det kommer vann inn i garasjen. Styret jobber også med andre problemer rundt vanninntrenging.

Finansiering.

Hvis det blir besluttet å gå for et slikt anlegg ønsker vi å stemme over hvordan vi skal finansiere dette prosjektet. Vi har økonomi i sameiet til å dekke kostnaden, men vi i styret mener det er fornuftig å ikke bruke alt vi har av kapital på dette. Det er andre saker som står i kø som kan og vil koste oss penger i tiden som kommer.

Det foreslås to alternativer:

Alt1: 100% finansiering av lån - vil gi en økning på ca. 3% i ordinære felleskostnader

Alt2: 50% lån og 50% sameiets egenkapital. - vil gi en økning på ca. 1,5% i ordinære felleskostnader. (Anbefalt av forretningsfører)

Avstemning i saken:
✓ **Saken ble godkjent**

Antall stemmer for saken: **33**
Antall stemmer mot saken: **4**
Antall blanke stemmer: **5**
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
100% finansiering av lån

✗ **Forslaget falt**

Forslag til vedtak 2:
50% lån og 50% sameiets egenkapital.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: **1**
Antall stemmer for vedtak 2: **35**
Antall blanke stemmer: **5**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Møteleder: Ajay Paul Singh /S/
Protokollvitne: Andre Bjørdal /S/
Protokollvitne: Mads Bergstrøm /S/

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 7680
SAMEIET UNNARENNET

Velkommen til årsmøte i SAMEIET UNNARENNET

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 23. september kl. 09:00 og lukker 26. september kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7680

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Oppgradering av ventilasjonsanlegg

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET UNNARENNET

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll.

Styrets innstilling
Vi foreslår at forretningsfører er møteleder og sørger for effektivt gjennomføring av årsmøte.

Forslag til vedtak
Ajay Paul Singh er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Vi foreslår at protokollvitner fra ordinært årsmøte signerer protokoll.

Forslag til vedtak
Mads Bergstrøm og Andre Bjørdal er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Oppgradering av ventilasjonsanlegg

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Vi i styret har innhentet et tilbud på et nytt og oppgradert ventilasjonsanlegg for garasjen. Hensikten er at dette anlegget skal være med å på å redusere utfordringene vi har med vann om vinteren og når det regner.

Teknisk: Anlegget vil redusere fuktigheten og gjøre luften i garasjen tør.

Anlegget vil drives av sensorer som gjør det er mer energieffektivt enn dagens anlegg. En konsekvens av dette vil være at vi får rimeligere energi-kostnader etter at anlegget er installert.

Anlegget består av en boks i på størrelse med et kjøleskap som vil være tilknyttet et ventilasjonsrør som henges i taket langs med den ene siden i garasjen.

Fra disse rørene vil luften fordeles ut gjennom hele garasjeanlegget.

- Se bilder fra tilsvarende anlegg.

Styret har vært på befaring hos et annet sameie som har tilsvarende anlegg. Dette for å lære mer om erfaringene de hadde. Det var utelukkende positive tilbakemeldinger. Dette trygger valget vårt rundt å anbefale at sameiet vårt går for en slik løsning.

Leverandøren: Byggenergi AS

Et lite selskap som spesialiserer seg på sanitær, varme- og kjølesystemer. De har sunn økonomi og drives av tre personer som vi i styret har stor tilit til.

https://www.byggenergi.no/#forside

https://www.proff.no/selskap/byggenergi-as/hagan/r%C3%B8rleggertjenester/IFBL4BD07RG

Tilbud: Summen er på *532.500* kr

Forventninger.

Det er viktig å presisere at dette anlegget vil forebygge utfordringene vi har med ansamlingen av vann. Derimot vil det ikke forhindre at det kommer vann inn i garasjen. Styret jobber også med andre problemer rundt vanninntrenging.

Finansiering.

Hvis det blir besluttet å gå for et slikt anlegg ønsker vi å stemme over hvordan vi skal finansiere dette prosjektet. Vi har økonomi i sameiet til å dekke kostnaden, men vi i styret mener det er fornuftig å ikke bruke alt vi har av kapital på dette. Det er andre saker som står i kø som kan og vil koste oss penger i tiden som kommer.

Det foreslås tre alternativer:

Alt1: 100% finansiering av lån - vil gi en økning på ca. 3% i ordinære felleskostnader

Alt2: 50% lån og 50% sameiets egenkapital. - vil gi en økning på ca. 1,5% i ordinære felleskostnader. (Anbefalt av forretningsfører)

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Oppgradering av ventilasjonsanlegg
- Mot Oppgradering av ventilasjonsanlegg

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. 100% finansiering av lån
2. 50% lån og 50% sameiets egenkapital.

Vedlegg

1. Innstallering av avfukter i garasje tilhørende Sameiet Unnarennet.pdf
2. 4C887038-5AE6-4747-9C21-FFE67B43DC5C_1_105_c.jpeg
3. 7F17D251-1BD9-4944-A8B8-0921AF38DAFE_1_105_c.jpeg
4. CB7950DC-B39B-42B8-8770-83C02FBE9950_1_105_c.jpeg

BYGGENERGI

BYGGENERGI AS

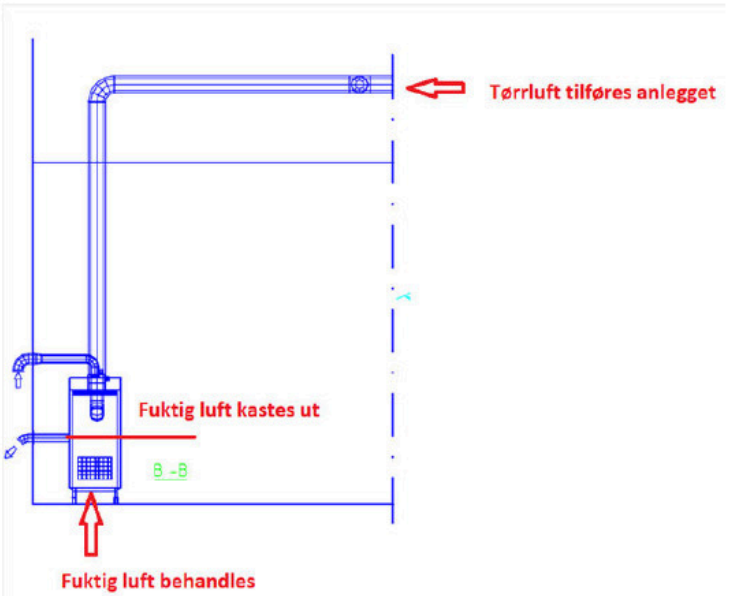
Sameiet Unnarennet
c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS Postboks 6668 St. Olavs plass
0129 OSLO

HAGAN
11.06.2024

Innstallering av avfukter i garasje tilhørende Sameiet Unnarennet

Tilbud på innstallering av avfukteranlegg MLT1400.

Løsningen vil redusere energiforbruket fra ventilasjonsaggregatet betydelig. Løsningen fører til at aggregatet kun vil gå ved behov, ikke konstant som det gjør i dag. Avfukteren vil kontinuerlig trekke ut vann fra luften og betongen. Dette vil hjelpe betydelig på avrenning fra biler og betongen vil klare å ta opp mer vann når det er behov.



Tilbudet er inkludert elektroarbeider.

Dette tilbudet gjelder til 11.07.2024.

Prissammendrag

Det leveres og monteres	426 000,00
Sum ekskl. mva	426 000,00
+ 25% mva	106 500,00
Beløp	**532 500,00**

Forbehold

- Det er ikke medtatt lydkasser for ventilasjonsrør på yttervegg.
- Nødvendig lagringsplass stilles til disposisjon i garasjen under innstallerings perioden.

- Det forutsettes at materiell som levers vedlikeholdes av kvalifisert personell, slik at teknisk utstyr opprettholder forventete ytelser i reklamasjonsperioden.

Vennlig hilsen,
Halvor Ihler
BYGGENERGI AS

Postadresse
BYGGENERGI AS
Seljeveien 27
1481 HAGAN

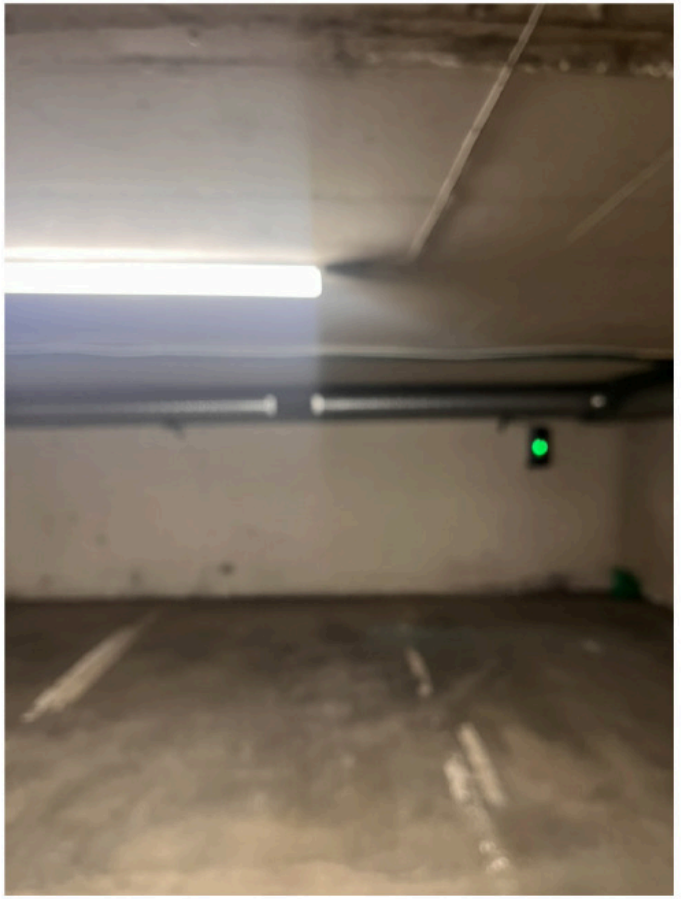
Kontaktinformasjon
Telefon: +4792982728
E-post: halvor@byggenergi.no
Hjemmeside: http://www.byggenergi.no/

Foretaksinformasjon
Foretaksnavn:
BYGGENERGI AS

Vedlegg 2 til sak 4. Oppgradering av ventilasjonsanlegg



Vedlegg 3 til sak 4. Oppgradering av ventilasjonsanlegg



Vedlegg 4 til sak 4. Oppgradering av ventilasjonsanlegg



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2024

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 23.09.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 26.09.24
Selskapsnummer: 7680 **Selskapsnavn**: SAMEIET UNNARENNET

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Ajay Paul Singh er valgt.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Mads Bergstrøm og Andre Bjørdal er valgt.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 4 Oppgradering av ventilasjonsanlegg

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- ☐ For oppgradering av ventilasjonsanlegg
- ☐ Mot oppgradering av ventilasjonsanlegg

b)
Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

- ☐ 100% finansiering av lån
- ☐ 50% lån og 50% sameiets egenkapital.

Vedtekter for
Sameiet Unnarennet
Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.
Sist endret på ekstraordinært årsmøte 10.11.2020

§ 1
Eiendommen - formål

Sameiet Unnarennet (heretter sameiet) er et eierseksjonssameie i eiendommen gnr.106, bnr.244 i Lørenskog kommune med påstående bygninger, installasjoner og anlegg (heretter eiendommen).

Eiendommen er oppdelt i de eierseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som "seksjonene") som fremgår av vedlagte seksjoneringsbegjæring (vedlegg 1), med situasjonsplan og plantegninger.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg.

§ 2
Organisering av sameiet

Sameiet består av 50 boligseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som" bolig")

Bruksenhetenes hoveddel består av klart avgrensede og sammenhengende deler av bebyggelsen på eiendommen slik som angitt i re/seksjoneringsbegjæringen.

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

Sameiebrøkene bygger på hoveddelens BRA areal, eksklusive balkonger, boder og parkeringsplasser.

§ 3
§ 3 Rettslig disposisjonsrett

3-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

3-1 Kortidsutleie

(1) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i 2-2 ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

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

§ 4
Rett til bruk

4.1 Seksjonen
Den enkelte sameier har med de presiseringer som fremgår nedenfor enerett til bruk av seksjonen. Bruken av seksjonen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Seksjonene kan bare nyttes til det formål som er fastsatt i seksjoneringsbegjæringen for den enkelte seksjon. Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 (2).

4.2 Fellesareal
Den enkelte sameier har rett til å nytte eiendommens fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruken av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

4.2.1 Enerett til bruk
(8) Følgende seksjoner har sammen eller hver for seg midlertidig enerett til bruk av bestemte deler av sameiets fellesareal:
Seksjonsnummer: 01
Grensene for enerett og hvilke seksjoner denne tilligger følger av vedlegg.
Eneretten gjelder fram til 01.01.2048 (maksimalt 30 år).
Seksjoner som eksklusiv bruksrett til fellesareal, er i tillegg ansvarlig for vedlikehold av dette området.
Endring i etablerte midlertidige eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

Seksjonsnummer: 10
Grensene for enerett og hvilke seksjoner denne tilligger følger av vedlegg. Eneretten gjelder fram til 01.01.2048 (maksimalt 30 år). Seksjoner som eksklusiv bruksrett til fellesareal, er i tillegg ansvarlig for vedlikehold av dette området. Endring i etablerte midlertidige eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt. Vedlegg 1.

§ 5
Ordensregler

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 6
Bygningsmessige arbeider

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger, oppsetting av parabol, levegger etc., kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Videre kreves styrets godkjennelse for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

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

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 7
Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken med mindre annet fremgår av denne bestemmelse eller særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader forbundet med kollektiv kabel-tv og evt. internett, og fordeles mellom seksjonene som er tilknyttet med en lik andel pr seksjon.

Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av biloppstillingsplass i garasjekjeller eller carport, som f.eks garasjeport, renhold av garasjeanlegget o.lign. fordeles lik andel pr garasjeplass

Kostnader forbundet sameiets medlemskap i Lørenskog Stasjonsby Driftsforening for Park og Skog fordeles med lik andel pr seksjon.

Kostnader til seksjonenes forbruk av fjernvarme (oppvarming/tappvann), vil bli fordelt etter sameiebrøk. Dersom /utbygger sameiet installerer individuelle energimålere skal kostnader til oppvarming og varmt tappevann til den enkelte bruksenhet betales etter målt forbruk.

Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

Sameiet har vedtatt å bygge boder for seksjonseiere som ønsker det, og har valgt å f inansiere dette ved felles låneopptak. Fellesgjelden er fordelt etter ønsket nedbetalingstid, hvor avdrag og renter er inkludert. Lånet er fordelt ihht pris pr. bod og valgt nedbetalingstid mellom alle som har bygd en bod. Innkreving i forbindelse med låneopptak vil løpe helt til lånet er innfridd i sin helhet. Forretningsfører kan gi en oversikt over fellesgjeld til enhver tid

§ 9
Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning holde bruksenheten med tilleggsareal i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som balkonger, dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

Sameieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameieren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i seksjonen selv om det skulle ha vært utført av den forrige sameieren.

§ 10
Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom seksjonene, skal sameiet holde ved like.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører knyttet til fellesarealer i boligdelen, reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, balkonger sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av boligen Sameieren skal, hvis mulig, gis varsel om slike ettersyn eller arbeider på forhånd.

Selv om sameiet har vedlikeholdsplikten, skal kostnader fordeles slik som i hh. t § 7.

§ 11
Utbedringsansvar og erstatning

Fører en sameiers/andelseiers mislighold til skade på sameiets eiendom eller på annen sameiers bruksenhet eller annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører bruksenheten/boligen til, skal skaden utbedres av sameiet. Utgiftene kan kreves dekket av sameier etter tredje ledd.

Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte sameier eller andelseier. Sameiet hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

Sameiet og skadelidte sameiere eller andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at sameieren misligholder sine plikter, etter samme regler i borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

Sameier kan kreve erstatning for tap som følge av at sameiet ikke oppfyller pliktene sine, etter samme regler som borettslagslovens § 5-18.

§ 12
Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf eierseksjonsloven § 26. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jf eierseksjonsloven § 27.

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23

§ 13
Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer med eventuelle varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det sameiermøtet som foretar valget. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

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

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

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.

§ 14
Sameiermøtet

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Styret innkaller til det ordinære sameiermøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Varsel og innkalling sendes pr e-post til sameiere med registrert e-postadresse.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal sammen med tid og sted for møtet, bestemt angi de saker som skal behandles. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

§ 15
Sameiermøtets vedtak

I sameiermøtet har hver seksjon 1 stemme.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertall av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

1. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om blant annet.

   - Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelse eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold
   - Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
   - Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører sameierne i felleskap
   - Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går over vanlig forvaltning
   - Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål.
   - Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

2. Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameierne det gjelder:

   - At eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like utover det som følger av disse vedtekter jf. §§ 10.
   - Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
   - Innføring av vedtektsbestemmelsene om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 7.

3. Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen.

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

§ 16
Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41

§ 17
Forsikring

Sameiet er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid holdes forsvarlig forsikret i et godkjent selskap. Andre forsikringer er den enkelte sameier ansvarlig for.

§18
Mindretallsvern

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

§ 19
Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

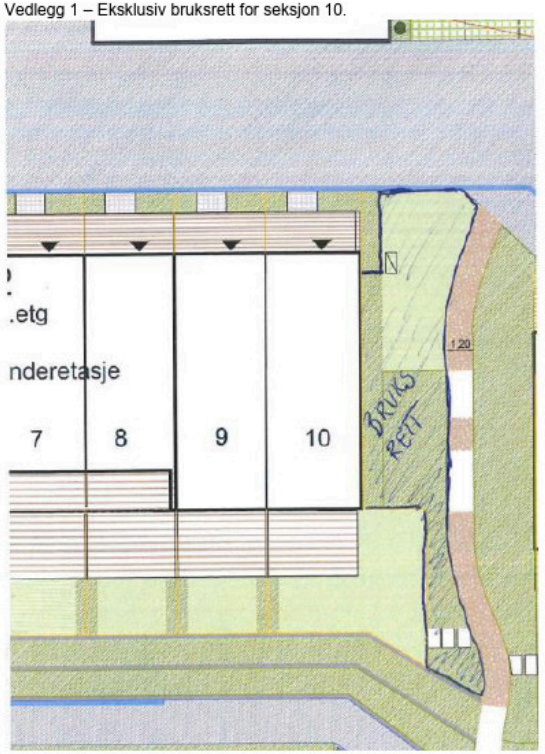
§ 20
Generelle plikter

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet eller styret.

§ 21
Medlemskap Lørenskog Stasjonsbys Driftsforening for Park og Skog

Sameiet har rett og plikt til å være medlem av Lørenskog Stasjonsbys Driftsforening for Park og Skog. Sameiet er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av Lørenskog Stasjonsbys Driftsforening for Park og Skog og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene. Nærmere bestemmelser om rettigheter og forpliktelser for Lørenskog Stasjonsbys Driftsforening for Park og Skog fremgår av vedtektene for driftsforeningen.

Vedlegg 1 – Eksklusiv bruksrett for seksjon 10.



MIDLERTIDIGE HUSORDENSREGLER
For
Sameiet Unnarennet
Vedtatt på styremøtet 06.06.2018
Endret på årsmøte 23.05.19

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

§1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Sameier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til boligen.

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere eller beboere.
Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 07.00, på fredager, lørdager og helligdager mellom kl. 24.00 og 07.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet. Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid. Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås.

§ 3. Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke hensettes på felles plen og lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares på fellesområder.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

§ 4. Rensing av sluk på terrasse/balkong

For å unngå skade må den enkelte sameier påse at sluk på terrasse/balkong holdes fritt for løv, is og lignende slik at avløp virker tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følge av manglende rensing av sluk, kan den enkelte sameier måtte dekke utbedringskostnadene.

§ 5. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i blå, grønne og restavfallsposer. Papp, kartong, papir og gavepapir må legges i egen papirbeholder. Glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor sameiets område. Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

§ 6. Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

§ 7. Fasadeendringer

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av parabol, endring av utvendige farger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Siden styrestag, bokser, farger og teksturer varierer mellom ulike firma bør opprinnelig leverandør (Solskjermingsgruppen) benyttes for utvendig solskjerming. Det ble vedtatt på årsmøte 23.05.19 at det åpnes opp for å bruke andre leverandører for solskjerming og zip-screen enn Solskjermingsgruppen, så frem at det følger samme standard. Det må i tillegg forhåndsgodkjennes av styret før bestilling. Dette for å sikre et enhetlig uttrykk eksteriørmessig, slik utbyggers intensjon er. Videre kreves styrets godkjennelse for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

§ 8 Oppsetting av gjerder og hekker

For å sikre et enhetlig uttrykk og at ingen beboere får begrenset lys og utsyn er det ikke tillatt å sette opp hekker eller gjerde før søknad er sendt til styret og godkjent. Styret vil utarbeide retningslinjer for utforming av ulik type avskjerming på grøntarealene.

§ 9. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

§ 10. Bruk av grill

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

§ 11. Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.

2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.

3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

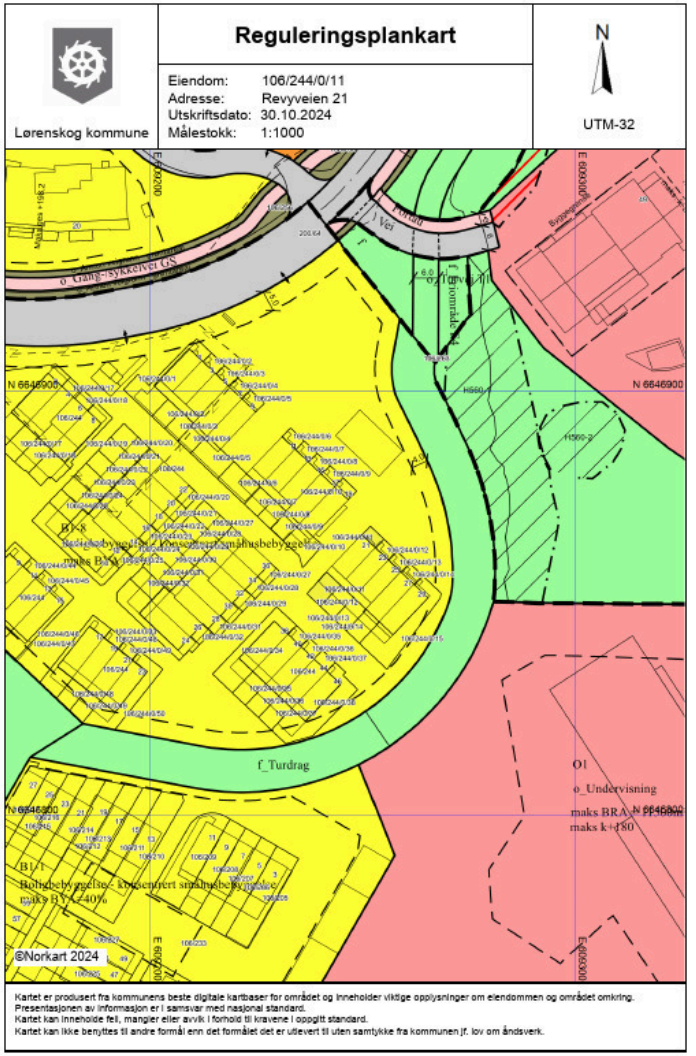
§11. Brudd på husordensreglene

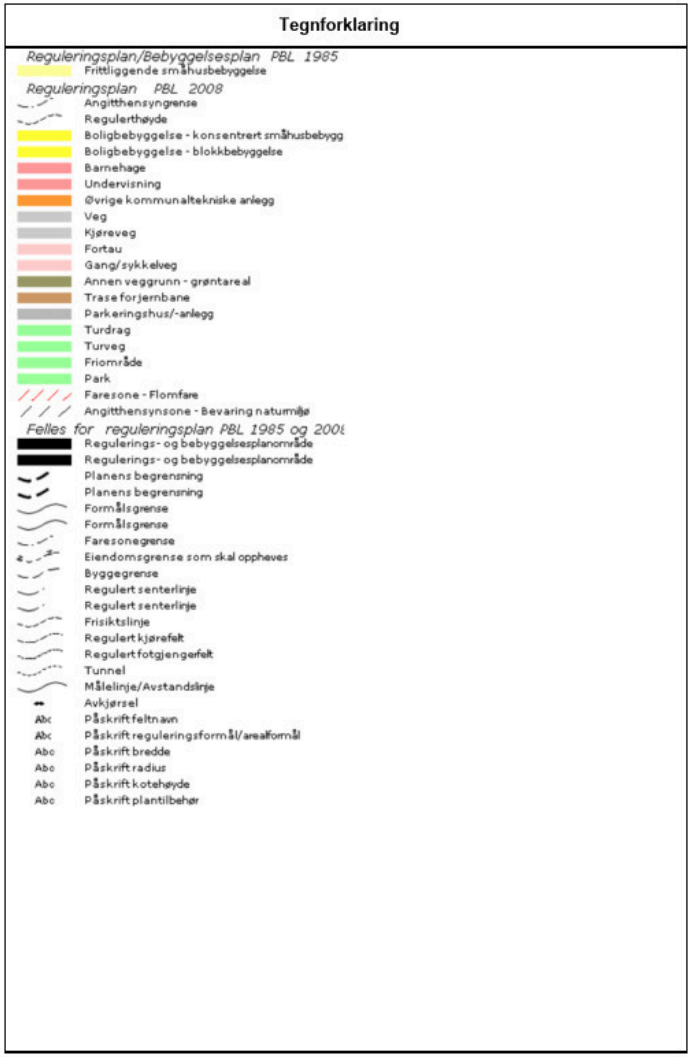
Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene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

§ 13. Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av sameiermøtet. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

Informasjon fra kommunen


Reguleringsplankart
Lørenskog kommune
Eiendom: 106/244/0/11
Adresse: Revyveien 21
Utskriftsdato: 30.10.2024
Målestokk: 1:1000
N
UTM-32
o_Gang-/sykkelvei GS
f_Turdrag
o_Undervisning
maks BRA
maks k-tall
N 6846900
E 609000
©Norkart 2024
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.


Tegnforklaring
Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985
Frittliggende småhusbebyggelse
Reguleringsplan PBL 2008
Angitthensyngrense
Regulerthøyde
Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
Barnehage
Undervisning
Øvrige kommunaltekniske anlegg
Veg
Kjøreveg
Fortau
Gang/sykkelveg
Annen veggrunn - grøntareal
Trase for jernbane
Parkeringshus/-anlegg
Turdrag
Turveg
Friområde
Park
Faresone - Flomfare
Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200
Regulerings- og bebyggelsesplanområde
Regulerings- og bebyggelsesplanområde
Planens begrensning
Planens begrensning
Formålsgrense
Formålsgrense
Faresonegrense
Eiendomsgrense som skal oppheves
Byggegrense
Regulert senterlinje
Regulert senterlinje
Frisiktslinje
Regulert kjørefelt
Regulert fotgjengerfelt
Tunnel
Målelinje/Avstandslinje
Avkjørsel
Abc Påskrift feltnavn
Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc Påskrift bredde
Abc Påskrift radius
Abc Påskrift kotehøyde
Abc Påskrift plantilbehør

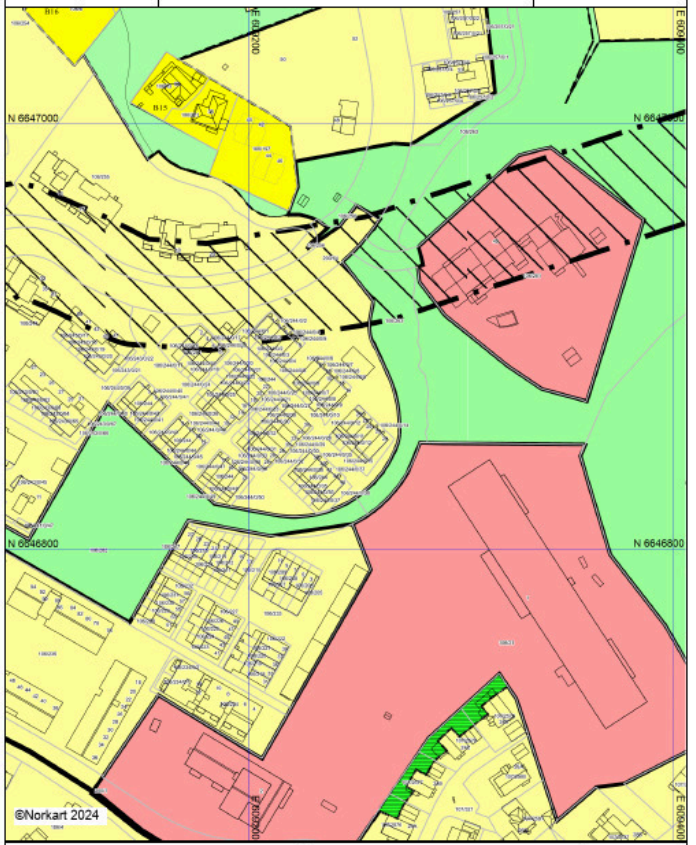
Lørenskog kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 106/244/0/11
Adresse: Revyveien 21
Utskriftsdato: 30.10.2024
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Boligbebyggelse - nåværende
- Boligbebyggelse - fremtidig
- Tjenesteyting - nåværende
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - n
- Grønnstruktur - nåværende
- LNFR - areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Samleveg - nåværende
- Adkomstveg - nåværende
- Sykkelveg - framtidig
- Jernbane - nåværende

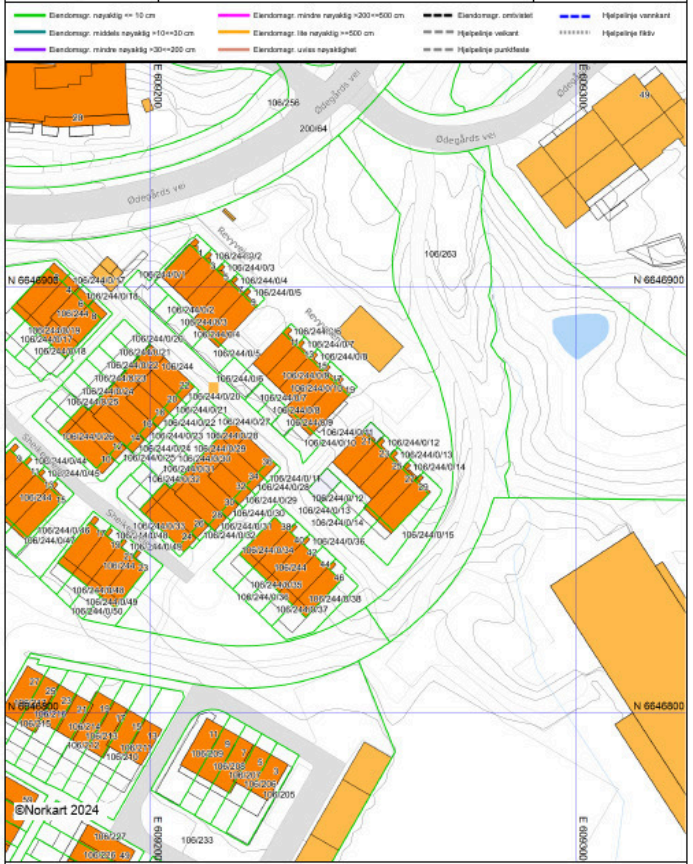
Lørenskog kommune

Grunnkart

Eiendom: 106/244/0/11
Adresse: Revyveien 21
Dato: 30.10.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Utskriftsdato: 30.10.2024

Lørenskog kommune
Adresse: Postboks 304, 1471 LØRENSKOG
Telefon: 67 93 40 00

Kommunale gebyrer 2024

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

Kommunenr.	3222	**Gårdsnr.**	106	**Bruksnr.**	244	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	11
Adresse	Revyveien 21, 1470 LØRENSKOG								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2023**
Avløp	6 062,44 kr
Feiing	433,24 kr
Vann	4 236,81 kr
Sum	**10 732,49 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Feie-Og Tilsynsgebyr	1 Stk/år	720,00 kr	1/1	0 %	720,00 kr	0,00 kr
Feie/tilsynsgebyr	1 Stk/år	576,00 kr	1/1	0 %	576,00 kr	577,58 kr
Vann Etter Måler	155 Kbm.	37,00 kr	1/1	0 %	5 735,00 kr	5 735,00 kr
Avløp Etter Måler	155 Kbm.	57,74 kr	1/1	0 %	8 949,31 kr	8 949,31 kr
Målerleie	1 Stk/år	366,95 kr	1/1	0 %	366,95 kr	366,95 kr
Manglende måleravl.	1 Stk.	500,00 kr	1/1	0 %	500,00 kr	500,00 kr
A-Konto Vann	155 Kbm.	54,85 kr	1/1	0 %	8 501,75 kr	8 501,75 kr
A-Konto Avløp	155 Kbm.	60,08 kr	1/1	0 %	9 311,63 kr	9 311,63 kr
Sum-Akonto-Innbet. V	-105 Kbm.	37,00 kr	1/1	0 %	-3 885,00 kr	-3 885,00 kr
Sum-Akonto-Innbet. A	-105 Kbm.	57,74 kr	1/1	0 %	-6 062,45 kr	-6 062,45 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
				Sum	**24 713,19 kr**	**23 994,77 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Lørenskog kommune

Sweco Norge As
Postboks 80 Skøyen
0212 OSLO

Erica Rosa Damasceno Santos

Saksbehandler / telefon	Vår referanse:	Deres referanse:	Dato:
Nirosh Theva Ranjan / 969 47 042	16/2321- 115		13.06.2024

Ferdigattest - Rekkehus

Adresse	**Gnr./bnr./fnr./snr.**	**Bygning**
Revyveien 1,3,5,7,9,11,13,15,17,19,21,23,25,27,29 og Sheikenveien 1-24, 26,28,30,32,34,36,38,40,42,44 og 46	106/244//	
Ansvarlig søker Sweco Norge AS Postboks 80 Skøyen 0212 OSLO	**Tiltakshaver** Selvaag Bolig ASA Postboks 13 Øvre Ullern 0311 OSLO	
Tiltakets art:	**Bygningstype:** Rekkehus	

Ferdigattest er gitt med bakgrunn i mottatt søknad.

Søknad om ferdigattest er mottatt 24.03.2023. Søknad om ferdigattest gjelder for 50 boenheter på eiendommen, samt underjordisk parkeringskjeller. Rammetillatelse for tiltaket ble gitt den 19.08.2016 (saksnr. 16/2321-11)

Da kommunen mottok søknad om ferdigattest den 24.03.2023 ble det avdekket søknadspliktige enderinger som ikke var godkjent. Tiltaket var dermed avhengig av både dispensasjon fra regulert byggegrense og endringstillatelse. Innvilgelse av dispensasjon og endringstillatelse ble gitt den 05.06.2024 og 12.06.2024.

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

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

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

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

Klagefristen er 3 uker fra den dag melding om avgjørelsen er kommet frem til klageren. En klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort.

Med hilsen
byggesaksavdelingen

Na Stephansen
avdelingsleder

Nirosh Theva Ranjan
saksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Vedlegg:
Gjennomforingsplan v12

Kopi til:
Selvaag Bolig ASA Postboks 13 Øvre Ullern 0311 OSLO

Intern kopi til:

Lørenskog kommune

Pipe Eksperten As
B R A Veien 55
1782 HALDEN

Frode Andre Kielland

Saksbehandler / telefon	Vår referanse:	Deres referanse:	Dato:
Sara Figueroa / 47 61 50 59	22/6575- 6		24.04.2023

Ferdigattest - Ny isolert stålpipe - Rekkehus

Adresse	**Gnr./bnr./fnr./snr.**	**Bygning**
Revyveien 1	106/244//	
Ansvarlig søker	**Tiltakshaver**	
Pipe Eksperten As B R A Veien 55 1782 HALDEN	Terje Syversen Revyveien 21 1470 LØRENSKOG	
Tiltakets art:	**Bygningstype:**	
Montering av isolert stålpipe	Rekkehus	

Ferdigattest er gitt med bakgrunn i mottatt søknad.

Søknad om ferdigattest er mottatt 15.12.2022. På grunn av en inkurie ble ikke søknaden registrert til behandling. Vi beklager ulempen dette har medført. Tillatelse til montering av stålpipe ble gitt i vedtak datert 26.09.2022 (ref. 22/6575-3).

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

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

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

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

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

Med hilsen
byggesaksavdelingen

Kourosh Mastoury for
Na Stephansen
avdelingsleder

Sara Figueroa
ingeniør

Postadresse:
Lørenskog kommune
Postboks 304
1471 Lørenskog

67 93 40 00
postmottak@lorenskog.kommune.no
www.lorenskog.kommune.no
Org.nr.: 842 566 142 (mva)

Besøksadresse:
Lørenskog hus, Festplassen 1
1473 LØRENSKOG

Dokument-ID:
23/36384

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Vedlegg:
Gjennomføringsplan

Kopi til:

Nedre Romerike brann- og redningsvesen	Sykehusveien 10	1474	LØRENSKOG
Terje Syversen	Revyveien 21	1470	LØRENSKOG

Intern kopi til:




Vedlegg: E-203
HUS 3 Plan 1
HUS 3 Plan 2
HUS 3 Plan U
HUS 3 Takplan
SELVAAGBOLIG
Lørenskog B 1-8
Hus 3 planer
A-20-H3-010


Vedlegg: E-403
Hus 3 NV
Hus 3 NØ
Hus 3 SV
Hus 3 SØ
SELVAAGBOLIG
Lørenskog B 1-8
Hus 3 fasader
A-40-H3-01

Kartverket

BG30 EIENDOMSMEGLING AS
V/ROBERT VALDAL
HANEBORGVEIEN 103
1463 FJELLHAMAR

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 65-0247/21
Vår referanse: 2671127/17033672
Bestilling: C3 2021-10-27 (3) 5

Dato
27.10.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
450759	200	19.2.2018	SEKSJONERING

~~Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:~~

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3029 LØRENSKOG	106	244	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 08.00 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

Løpenummer for forretning: 602315570
Vedlegg: Nei

Rett kopi bekreftes
Anne Lene Felberg

STATENS KARTVERK

Melding til tinglysing

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

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
842566142	LØRENSKOG KOMMUNE	RADHUSET, 1470 LØRENSKOG

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
934261585	OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS		Postboks 6668 St. Olavspl., 0129 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0230	106	244

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0230	106	244	0	1	115 / 5658	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	106	244	0	2	116 / 5658	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	106	244	0	3	116 / 5658	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	106	244	0	4	131 / 5658	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	106	244	0	5	130 / 5658	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	106	244	0	6	115 / 5658	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	106	244	0	7	116 / 5658	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	106	244	0	8	116 / 5658	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	106	244	0	9	131 / 5658	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	106	244	0	10	130 / 5658	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	106	244	0	11	115 / 5658	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	106	244	0	12	116 / 5658	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	106	244	0	13	116 / 5658	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	106	244	0	14	131 / 5658	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	106	244	0	15	131 / 5658	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	106	244	0	16	90 / 5658	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	106	244	0	17	90 / 5658	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	106	244	0	18	114 / 5658	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	106	244	0	19	114 / 5658	Boligseksjon	Ja	Ja

Doknr: 450759 Tinglyst: 19.02.2018
STATENS KARTVERK

14.02.2018 14.40

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0230	106	244	0	20	114 / 5658	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	106	244	0	21	114 / 5658	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	106	244	0	22	114 / 5658	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	106	244	0	23	90 / 5658	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	106	244	0	24	90 / 5658	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	106	244	0	25	90 / 5658	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	106	244	0	26	90 / 5658	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	106	244	0	27	114 / 5658	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	106	244	0	28	114 / 5658	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	106	244	0	29	114 / 5658	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	106	244	0	30	90 / 5658	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	106	244	0	31	90 / 5658	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	106	244	0	32	90 / 5658	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	106	244	0	33	90 / 5658	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	106	244	0	34	115 / 5658	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	106	244	0	35	116 / 5658	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	106	244	0	36	116 / 5658	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	106	244	0	37	116 / 5658	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	106	244	0	38	115 / 5658	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	106	244	0	39	115 / 5658	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	106	244	0	40	116 / 5658	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	106	244	0	41	131 / 5658	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	106	244	0	42	130 / 5658	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	106	244	0	43	115 / 5658	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	106	244	0	44	115 / 5658	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	106	244	0	45	131 / 5658	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	106	244	0	46	130 / 5658	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	106	244	0	47	115 / 5658	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	106	244	0	48	115 / 5658	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	106	244	0	49	115 / 5658	Boligseksjon	Ja	Ja
0230	106	244	0	50	115 / 5658	Boligseksjon	Ja	Ja

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner ☒ reseksjonering ☐

Rekvirentens navn: OBOS Eiendomforvaltning AS

Plass for tinglysingsstempel

Adresse: Postboks 6868 St. Olavs plass

Post nr.: 0129 | Poststed: Oslo

(Under-) organisasjonsnr./fødselsnr.: 924 261 585

Ref.nr.:

Mail adresse: espen.jorgensen@obos.no

Tlf.nr.: 22865860

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommune nr.	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0230	Lørenskog	106	244		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr (11/6 siffer 2)	Navn	Ideell andel 3)
992 587 776	Selvaag Bolig ASA	1/1

3. Begjæring

Eiendommen bes reseksjoneres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste

S.-nr	Bruk (bokst. mål 4)	Fnr (bokst. mål 4)	Bruk (bokst. mål 5)	Tilleggs-areal 6)	S.-nr	Bruk (bokst. mål 4)	Fnr (bokst. mål 4)	Bruk (bokst. mål 5)	Tilleggs-areal 6)	S.-nr	Bruk (bokst. mål 4)	Fnr (bokst. mål 4)	Bruk (bokst. mål 5)	Tilleggs-areal 6)	S.-nr	Bruk (bokst. mål 4)	Fnr (bokst. mål 4)	Bruk (bokst. mål 5)	Tilleggs-areal 6)
1	B		115	BG	13	B		116	BG	25	B		90	BG	37	B		116	BG	49	B		115	BG
2	B		116	BG	14	B		131	BG	26	B		90	BG	38	B		115	BG	50	B		115	BG
3	B		116	BG	15	B		131	BG	27	B		114	BG	39	B		115	BG	51	—	—	—	—
4	B		131	BG	16	B		90	BG	28	B		114	BG	40	B		116	BG	52	—	—	—	—
5	B		130	BG	17	B		90	BG	29	B		114	BG	41	B		131	BG	53	—	—	—	—
6	B		115	BG	18	B		114	BG	30	B		90	BG	42	B		130	BG	54	—	—	—	—
7	B		116	BG	19	B		114	BG	31	B		90	BG	43	B		115	BG	55	—	—	—	—
8	B		116	BG	20	B		114	BG	32	B		90	BG	44	B		115	BG	56	—	—	—	—
9	B		131	BG	21	B		114	BG	33	B		90	BG	45	B		131	BG	57	—	—	—	—
10	B		130	BG	22	B		114	BG	34	B		115	BG	46	B		130	BG	58	—	—	—	—
11	B		115	BG	23	B		90	BG	35	B		116	BG	47	B		115	BG	59	—	—	—	—
12	B		116	BG	24	B		90	BG	36	B		116	BG	48	B		115	BG	60	—	—	—	—
Sum tellere:			5658		= nevner:			5658																

Blanketten er utarbeidet av Lørenskog kommune

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.

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a)	[X]	Seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
	[ ]	Seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
b)	[X]	Seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen.
c)	[X]	Inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
d)	[X]	Bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
	[ ]	eller det foreligger tillatelser til annen bruk etter plan – og bygningsloven.
e)	[X]	Ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan – og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.
f)	[X]	Areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14).
g)	[X]	Hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.
h)	[X]	Hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
	[ ]	Boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
	[ ]	Alle boligene inngår i en samleseksjon bolig.
i)	[X]	Det er fastsatt vedtekter (§ 28).

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

6. tegninger mv

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

a)	Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b)	Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c)	Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysning.)
d)	Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysning.)
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)
Oslo 20.12.2017	Lars Lund Mathisen	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering

- [ ] Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller
- [ ] Styret erklærer at sameiermøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

- [ ] Befaring er foretatt
- [ ] Målebrevs kart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt
- [x] Tillatelsen er inntatt nedenfor
- [ ] Tillatelsen følger vedlagt

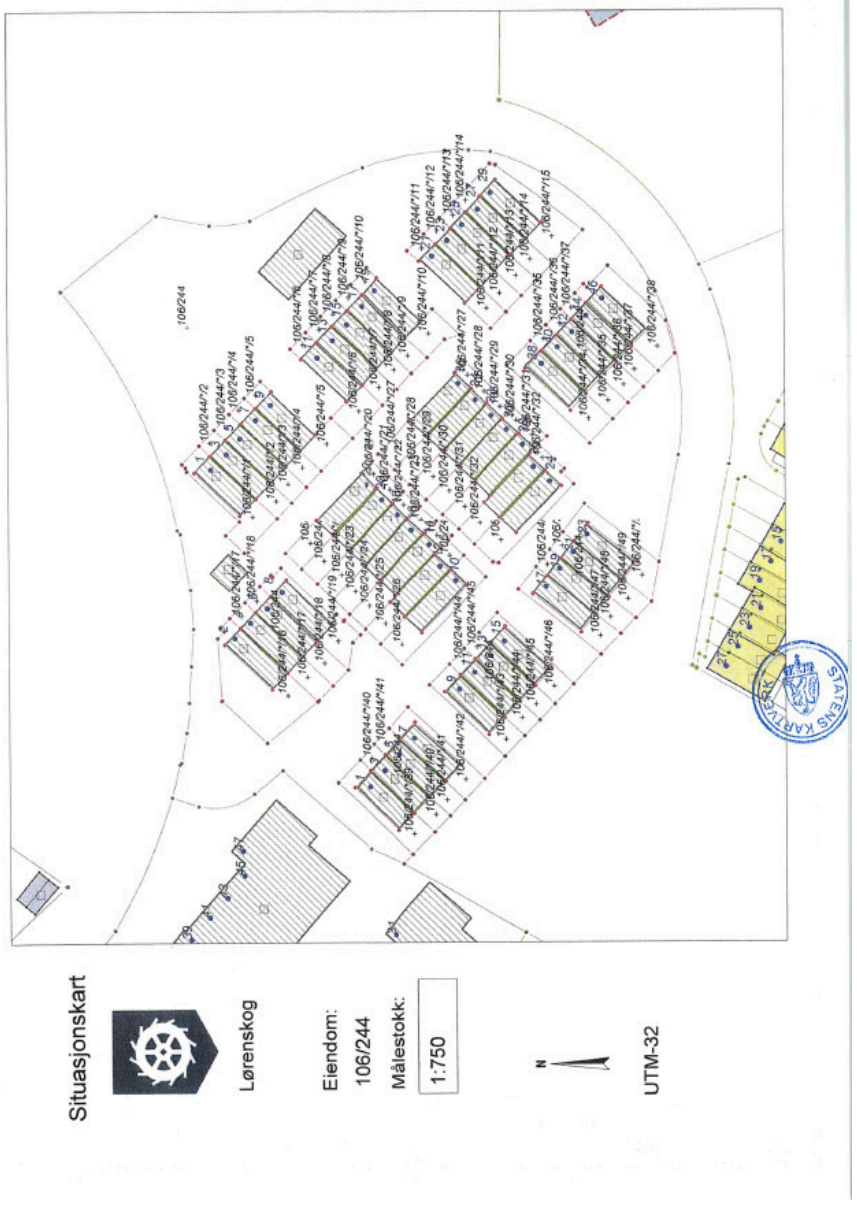
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	0230 Lørenskog kommune
106	244			

Dato	Stempel og underskrift
13022018	Sabine Tollnes Lørenskog kommune Teknisk sektor GEODATA

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) Feltet 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 samlebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som 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 inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevskart med tinglysningsgjenpart.



Utskrift

Page 1 of 1

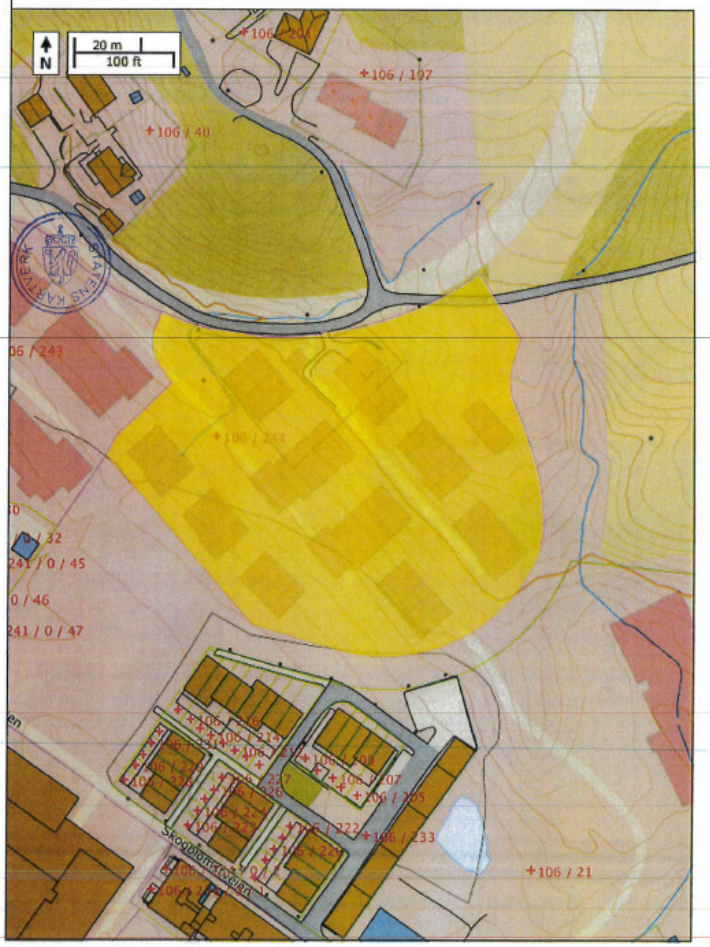
Situasjonsplan reguleringsplan gnr 106 bnr 244 Lørenskog

Kartverket

Se eiendom

informasjon fra matrikkel og grunnboken

21/12 2017

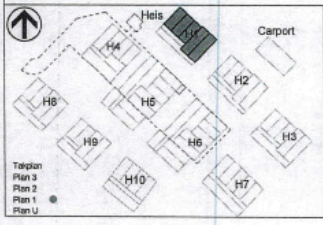


http://www.seeiendom.no/structures/printPrepare.htm

21.12.2017



HUS 1 Plan 1
1 : 200



Unnarennet

REVYVEIEN 1-9

GNR: 106 / BNR: 244

Seksjonering - HUS 1 Plan 1

REV	DATO	BESKRIVELSE	TEGN	KONTR

SELVAAG BOLIG

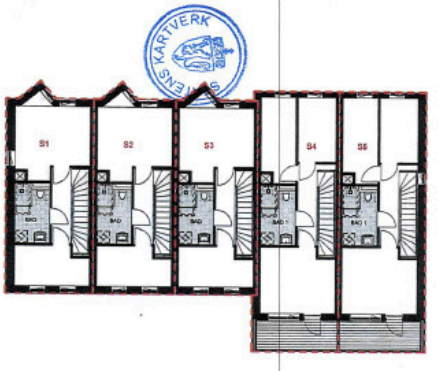
Silurveien 2
0311 Oslo
TAG ARKITEKTER AS - OSLO
Osterhaugs'gate 27/0183 Oslo
post@tagarkitekter.no

Fase: SEKSJONERING

Prosjekt nr.:	Dato:	Målestokk:	Tegnet av:	Kontroll:
T-1217-8	14.12.17	1 : 200	KR	LG

Tegnings nr.: A-25-H1-01

Rev.



HUS 1 Plan 2
1 : 200



Unnarennet

REVYVEIEN 1-9

GNR: 106 / BNR: 244

Seksjonering - HUS 1 Plan 2

REV	DATO	BESKRIVELSE	TEGN	KONTR

SELVAAG BOLIG

Silurveien 2
0311 Oslo
TAG ARKITEKTER AS - OSLO
Osterhaugs'gate 27/0183 Oslo
post@tagarkitekter.no

Fase: SEKSJONERING

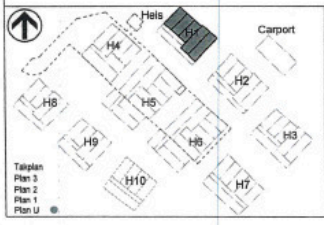
Prosjekt nr.:	Dato:	Målestokk:	Tegnet av:	Kontroll:
T-1217-8	14.12.17	1 : 200	KR	LG

Tegnings nr.: A-25-H1-02

Rev.



HUS 1 Plan U
1 : 200



Unnarennet

REVYVEIEN 1-9

GNR: 106 / BNR: 244

Seksjonering - HUS 1 Plan U

REV	DATO	BESKRIVELSE	TEGN	KONTR

SELVAAG BOLIG

Silurveien 2
0311 Oslo

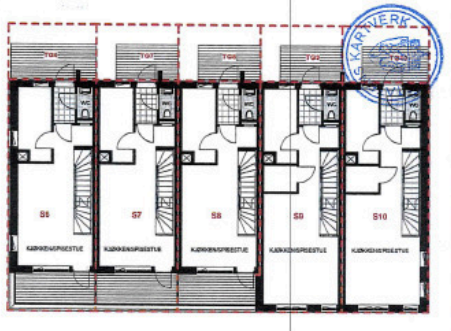
TAG ARKITEKTER AS - OSLO
Ostenhaugs gate 27/0183 Oslo
post@tagarkitekter.no

Fase: SEKSJONERING

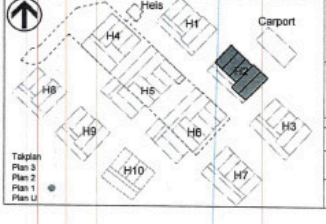
Prosjekt nr.:	Dato:	Målestokk:	Tegnet av:	Kontroll:
T-1217-8	14.12.17	1 : 200	KR	LG

Tegnings nr.: A-25-H1-U1

Rev.



HUS 2 Plan 1
1 : 200



Unnarennet

REVYVEIEN 11-19

GNR: 106 / BNR: 244

Seksjonering - HUS 2 Plan 1

REV	DATO	BESKRIVELSE	TEGN	KONTR

SELVAAG BOLIG

Silurveien 2
0311 Oslo

TAG ARKITEKTER AS - OSLO
Ostenhaugs gate 27/0183 Oslo
post@tagarkitekter.no

Fase: SEKSJONERING

Prosjekt nr.:	Dato:	Målestokk:	Tegnet av:	Kontroll:
T-1217-8	14.12.17	1 : 200	KR	LG

Tegnings nr.: A-25-H2-01

Rev.



HUS 2 Plan 2
1 : 200



Unnarennet

REVYVEIEN 11-19

GNR: 106 / BNR: 244

Seksjonering - HUS 2 Plan 2

REV	DATO	BESKRIVELSE	TEGN	KONTR

SELVAAG BOLIG

Silurveien 2
0311 Oslo

TAG ARKITEKTER AS - OSLO
Oslohusgt. gate 27/0183 Oslo
post@tagarkitekter.no

Fase: SEKSJONERING

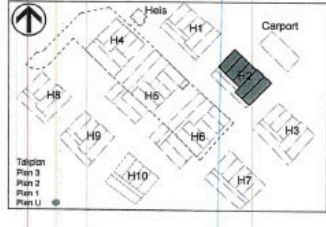
Prosjekt nr.:	Dato:	Målestokk:	Tegnet av:	Kontroll:
T-1217-8	14.12.17	1 : 200	KR	LG

Tegnings nr.: A-25-H2-02

Rev.



HUS 2 Plan U
1 : 200



Unnarennet

REVYVEIEN 11-19

GNR: 106 / BNR: 244

Seksjonering - HUS 2 Plan U

REV	DATO	BESKRIVELSE	TEGN	KONTR

SELVAAG BOLIG

Silurveien 2
0311 Oslo

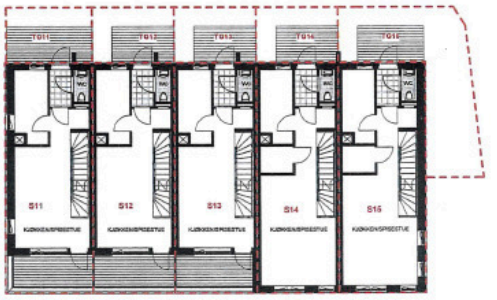
TAG ARKITEKTER AS - OSLO
Oslohusgt. gate 27/0183 Oslo
post@tagarkitekter.no

Fase: SEKSJONERING

Prosjekt nr.:	Dato:	Målestokk:	Tegnet av:	Kontroll:
T-1217-8	14.12.17	1 : 200	KR	LG

Tegnings nr.: A-25-H2-U2

Rev.



HUS 3 Plan 1
1 : 200



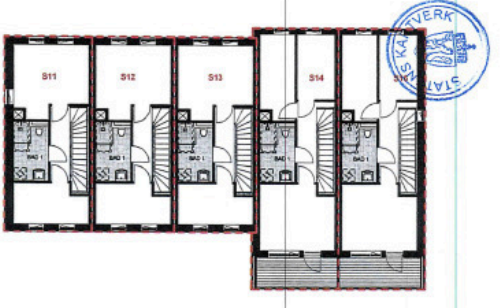
Unnarennet	REVYVEIEN 21-27				
Seksjonering - HUS 3 Plan 1	GNR: 106 / BNR: 244				
REV DATO BESKRIVELSE TEGN KONTR					
Fase: SEKSJONERING					
Prosjekt nr.: T-1217-8	Dato: 14.12.17	Målestokk: 1 : 200	Tegnet av: KR	Kontroll: LG	

SELVAAG BOLIG

Tegnings nr.: A-25-H3-01 Rev.

Silurveien 2 0311 Oslo
TAG ARKITEKTER AS - OSLO
Osterhausgt 27/0183 Oslo
post@tagarkitekter.no

STATENS KARTVERK



HUS 3 Plan 2
1 : 200

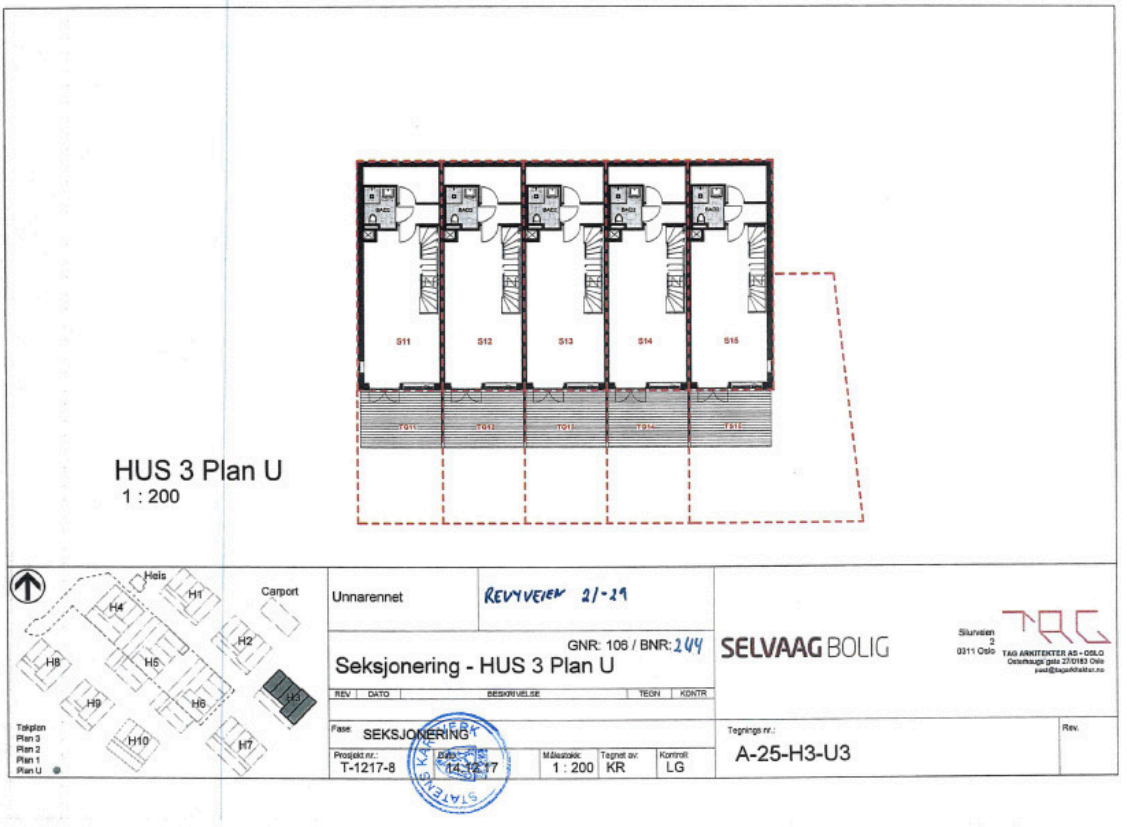


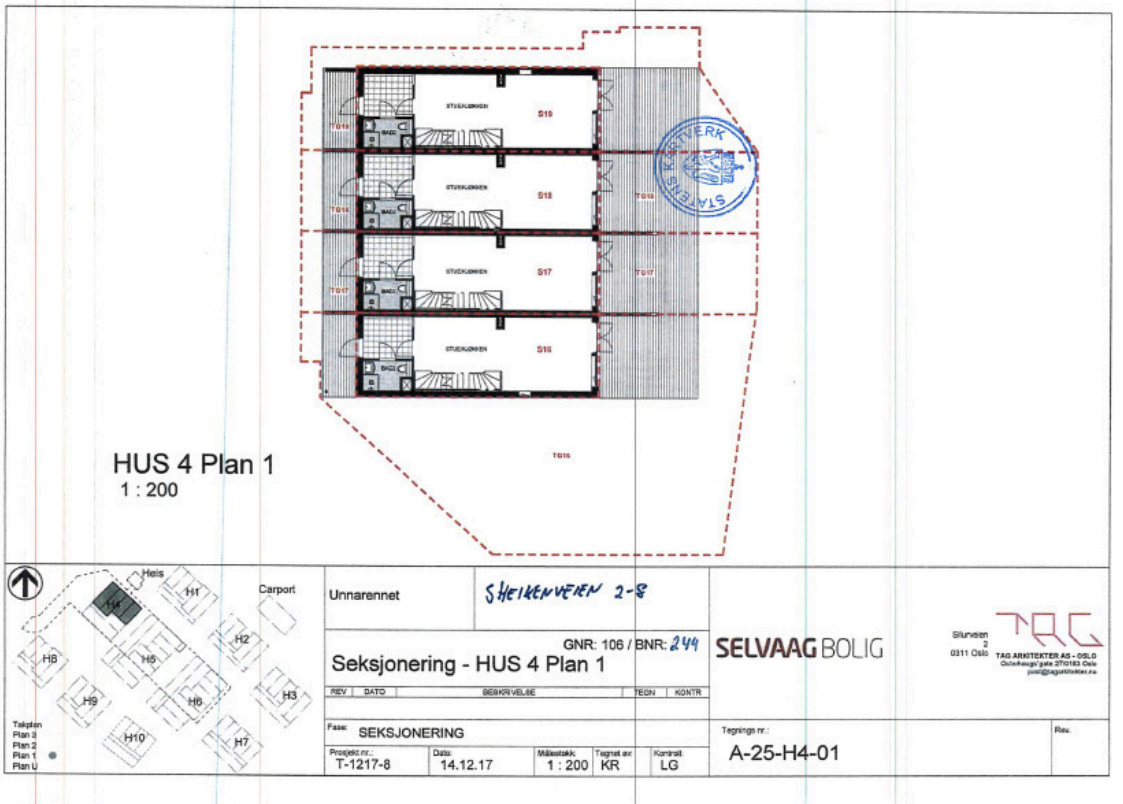
Unnarennet	REVYVEIEN 21-27				
Seksjonering - HUS 3 Plan 2	GNR: 106 / BNR: 244				
REV DATO BESKRIVELSE TEGN KONTR					
Fase: SEKSJONERING					
Prosjekt nr.: T-1217-8	Dato: 14.12.17	Målestokk: 1 : 200	Tegnet av: KR	Kontroll: LG	

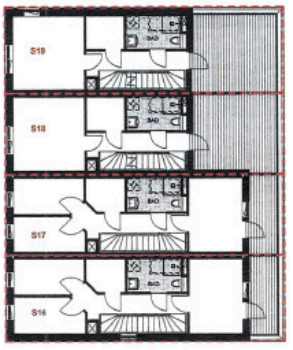
SELVAAG BOLIG

Tegnings nr.: A-25-H3-02 Rev.

Silurveien 2 0311 Oslo
TAG ARKITEKTER AS - OSLO
Osterhausgt 27/0183 Oslo
post@tagarkitekter.no


S11
S12
S13
S14
S15
HUS 3 Plan U
1 : 200
Heis
Carport
H1
H2
H3
H4
H5
H6
H7
H8
H9
H10
Unnarennet
Revyveien 21-29
GNR: 106 / BNR: 244
Seksjonering - HUS 3 Plan U
SELVAAG BOLIG
SEKSJONERING
T-1217-8
14.12.17
1 : 200
KR
LG
A-25-H3-U3


S19
S18
S17
S16
HUS 4 Plan 1
1 : 200
Heis
Carport
H1
H2
H3
H4
H5
H6
H7
H8
H9
H10
Unnarennet
Sheikenveien 2-8
GNR: 106 / BNR: 244
Seksjonering - HUS 4 Plan 1
SELVAAG BOLIG
SEKSJONERING
T-1217-8
14.12.17
1 : 200
KR
LG
A-25-H4-01



HUS 4 Plan 2
1 : 200



Unnarennet | SHEIKEVEIEN 2-8

GNR: 106 / BNR: 244

Seksjonering - HUS 4 Plan 2

REV	DATO	BESKRIVELSE	TEGN	KONTR

SELVAAG BOLIG

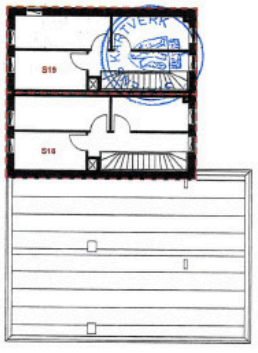
Siurveien 2, 0311 Oslo
TAG ARKITEKTER AS - OSLO
Ostenhaugs gate 27B/1B3 Oslo
post@tagarkitekter.no

Fase: SEKSJONERING

Prosjekt nr.	Dato	Målestokk	Tegnet av	Kontroll
T-1217-8	14.12.17	1 : 200	KR	LG

Tegnings nr.: A-25-H4-02

Rev.



HUS 4 Plan 3
1 : 200



Unnarennet | SHEIKEVEIEN 2-4

GNR: 106 / BNR: 244

Seksjonering - HUS 4 Plan 3

REV	DATO	BESKRIVELSE	TEGN	KONTR

SELVAAG BOLIG

Siurveien 2, 0311 Oslo
TAG ARKITEKTER AS - OSLO
Ostenhaugs gate 27B/1B3 Oslo
post@tagarkitekter.no

Fase: SEKSJONERING

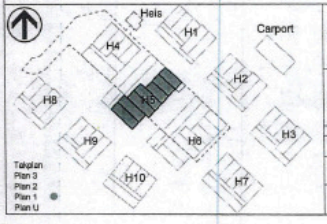
Prosjekt nr.	Dato	Målestokk	Tegnet av	Kontroll
T-1217-8	14.12.17	1 : 200	KR	LG

Tegnings nr.: A-25-H4-03

Rev.



HUS 5 Plan 1
1 : 200



Unnarennet

SHEIKEVEIEN 10-22

GNR: 106 / BNR: 244

Seksjonering - HUS 5 Plan 1

REV	DATO	BESKRIVELSE	TEGN	KONTR

SELVAAG BOLIG

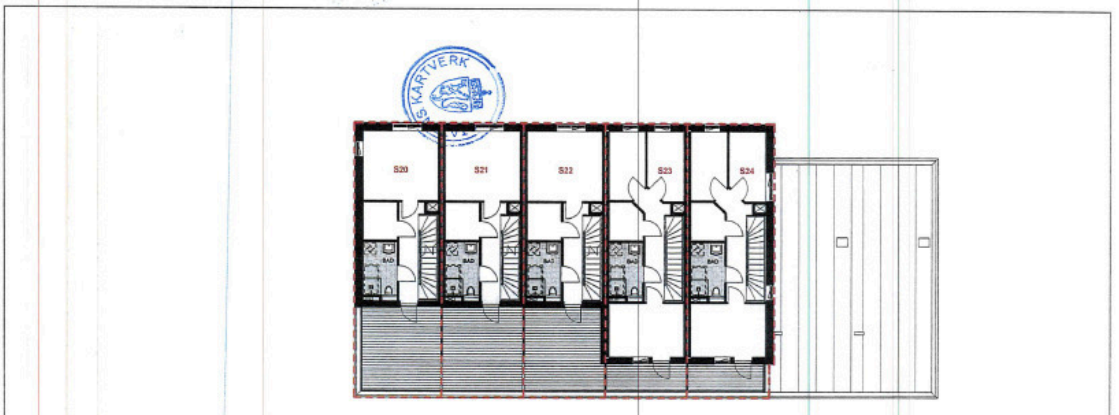
Silurveien 2
0311 Oslo
TAG ARKITEKTER AS - OSLO
Ockelbogata 27/0183 Oslo
post@tagarkitekter.no

Fase: SEKSJONERING

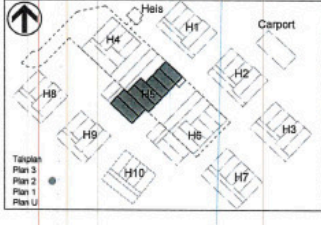
Prosjekt nr.:	Dato:	Målestokk:	Tegnet av:	Kontroll:
T-1217-8	14.12.17	1 : 200	KR	LG

Tegninga nr.: A-25-H5-01

Rev.



HUS 5 Plan 2
1 : 200



Unnarennet

SHEIKEVEIEN 10-22

GNR: 106 / BNR: 244

Seksjonering - HUS 5 Plan 2

REV	DATO	BESKRIVELSE	TEGN	KONTR

SELVAAG BOLIG

Silurveien 2
0311 Oslo
TAG ARKITEKTER AS - OSLO
Ockelbogata 27/0183 Oslo
post@tagarkitekter.no

Fase: SEKSJONERING

Prosjekt nr.:	Dato:	Målestokk:	Tegnet av:	Kontroll:
T-1217-8	14.12.17	1 : 200	KR	LG

Tegninga nr.: A-25-H5-02

Rev.



HUS 5 Plan 3
1 : 200



Unnarennet	SHEIKEVEIEN 10-22				
GNR: 106 / BNR: 244					
Seksjonering - HUS 5 Plan 3					
REV | DATO | BESKRIVELSE | TEGN | KONTR					
Fase: SEKSJONERING					
Prosjekt nr.: T-1217-8	Dato: 14.12.17	Målestokk: 1 : 200	Tegnet av: KR	Kontroll: LG	

SELVAAG BOLIG

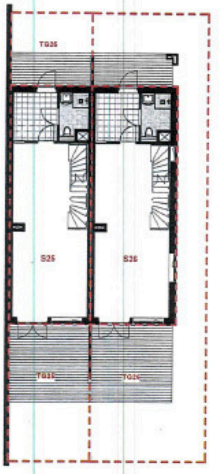
Tegnings nr.: A-25-H5-03

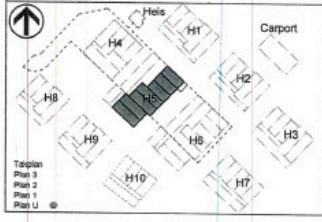
Rev.

Siurveien 2
0311 Oslo
TAG ARKITEKTER AS - OSLO
Osterhaugs gate 27/0183 Oslo
post@tagarkitekter.no

STATENS KARTVERK

HUS 5 Plan U
1 : 200





Unnarennet	SHEIKEVEIEN 10-22				
GNR: 106 / BNR: 244					
Seksjonering - HUS 5 Plan U					
REV | DATO | BESKRIVELSE | TEGN | KONTR					
Fase: SEKSJONERING					
Prosjekt nr.: T-1217-8	Dato: 14.12.17	Målestokk: 1 : 200	Tegnet av: MA	Kontroll: LG	

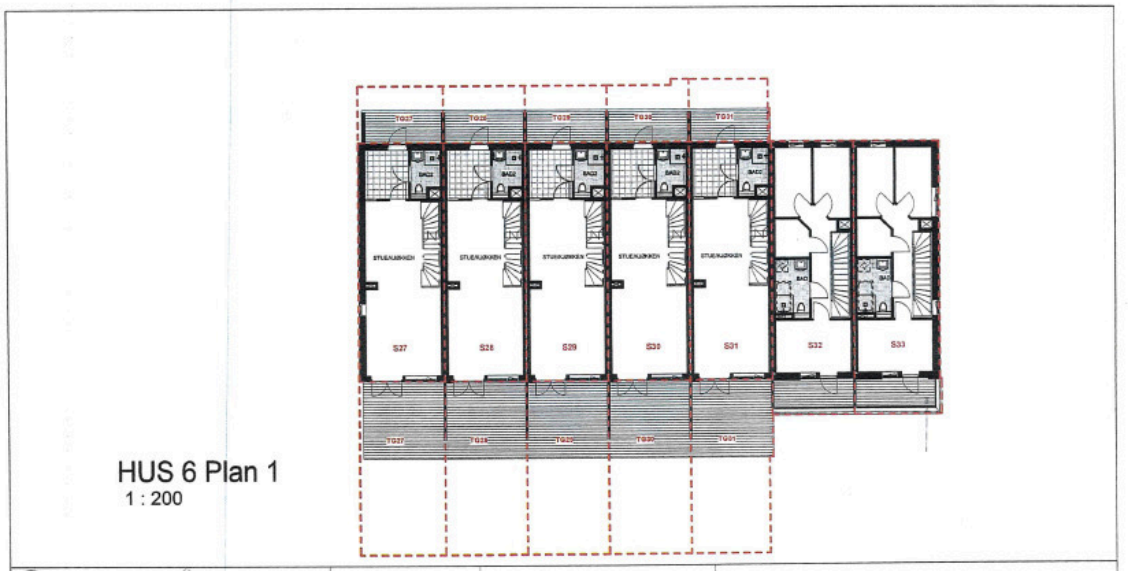
SELVAAG BOLIG

Tegnings nr.: A-25-H5-U5

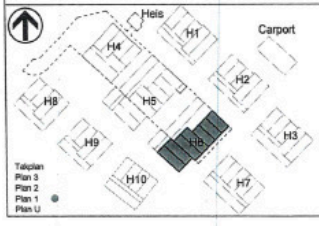
Rev.

Siurveien 2
0311 Oslo
TAG ARKITEKTER AS - OSLO
Osterhaugs gate 27/0183 Oslo
post@tagarkitekter.no

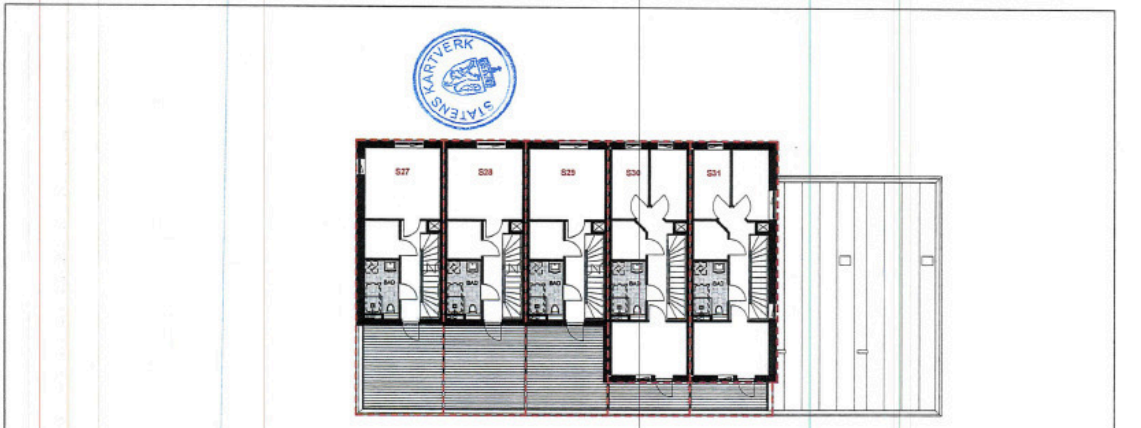
STATENS KARTVERK



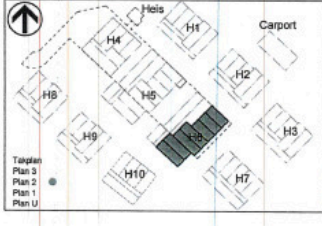
HUS 6 Plan 1
1 : 200



Unnarennet	Sheikenveien 24-26	SELVAAG BOLIG	TAG ARKITEKTER AS - OSLO
Seksjonering - HUS 6 Plan 1	GNR: 106 / BNR: 244		
REV | DATO | BESKRIVELSE | TEGN | KONTR			
Fase: SEKSJONERING		Tegnings nr.: A-25-H6-01	Rev.
Prosjekt nr.: T-1217-8	Dato: 14.12.17	Målestokk: 1 : 200	Tegnet av: KR / Kontroll: LG



HUS 6 Plan 2
1 : 200



Unnarennet	Sheikenveien 24-26	SELVAAG BOLIG	TAG ARKITEKTER AS - OSLO
Seksjonering - HUS 6 Plan 2	GNR: 106 / BNR: 244		
REV | DATO | BESKRIVELSE | TEGN | KONTR			
Fase: SEKSJONERING		Tegnings nr.: A-25-H6-02	Rev.
Prosjekt nr.: T-1217-8	Dato: 14.12.17	Målestokk: 1 : 200	Tegnet av: KR / Kontroll: LG



HUS 6 Plan 3
1 : 200



Unnarennet	Sheikenveien 24-36				
GNR: 106 / BNR: 344					
Seksjonering - HUS 6 Plan 3					
REV | DATO | BESKRIVELSE | TEGN | KONTR					
Fase: SEKSJONERING					
Prosjekt nr.: T-1217-8	Dato: 14.12.17	Målestokk: 1 : 200	Tegnet av: KR	Kontroll: LG	

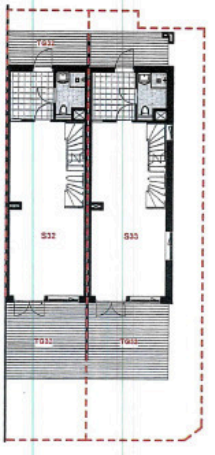
SELVAAG BOLIG

Silurveien 2, 0311 Oslo
TAG ARKITEKTER AS - OSLO
Ostehaugs gate 27/31B Oslo
post@tagarkitekter.no

Tegnings nr.: A-25-H6-03

Rev.

KARTVERK STATENS



HUS 6 Plan U
1 : 200



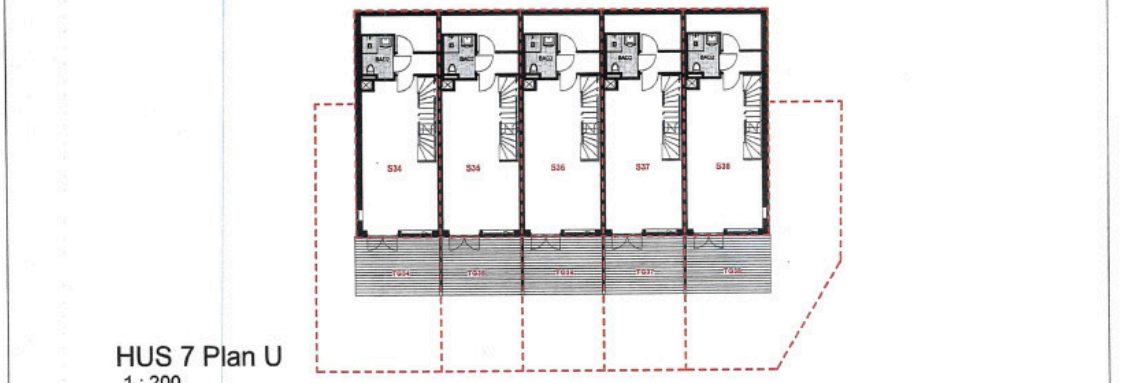
Unnarennet	Sheikenveien 24-36				
GNR: 106 / BNR: 344					
Seksjonering - HUS 6 Plan U					
REV | DATO | BESKRIVELSE | TEGN | KONTR					
Fase: SEKSJONERING					
Prosjekt nr.: T-1217-8	Dato: 14.12.17	Målestokk: 1 : 200	Tegnet av: MA	Kontroll: LG	

SELVAAG BOLIG

Silurveien 2, 0311 Oslo
TAG ARKITEKTER AS - OSLO
Ostehaugs gate 27/31B Oslo
post@tagarkitekter.no

Tegnings nr.: A-25-H6-U6

Rev.



HUS 7 Plan U
1 : 200



Unnarennet SHEIKERVEIEN 38-46

GNR: 106 / BNR: 244

Seksjonering - HUS 7 Plan U

REV	DATO	BESKRIVELSE	TEGN	KONTR

SELVAAG BOLIG

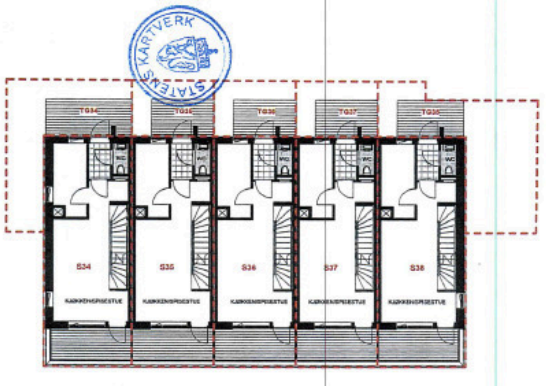
Silurveien 2
0311 Oslo
TAG ARKITEKTER AS - OSLO
Osterhaugs gate 27D183 Oslo
post@tagarkitekter.no

Fase: SEKSJONERING

Prosjekt nr.	Dato	Målestokk	Tegnet av	Kontroll
T-1217-8	14.12.17	1 : 200	KR	LG

Tegnings nr.: A-25-H7-U7

Rev.



HUS 7 Plan 1
1 : 200



Unnarennet SHEIKERVEIEN 38-46

GNR: 106 / BNR: 244

Seksjonering - HUS 7 Plan 1

REV	DATO	BESKRIVELSE	TEGN	KONTR

SELVAAG BOLIG

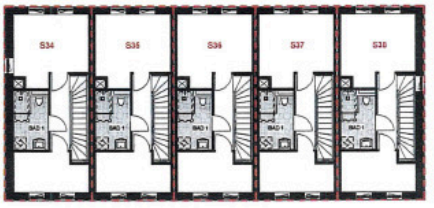
Silurveien 2
0311 Oslo
TAG ARKITEKTER AS - OSLO
Osterhaugs gate 27D183 Oslo
post@tagarkitekter.no

Fase: SEKSJONERING

Prosjekt nr.	Dato	Målestokk	Tegnet av	Kontroll
T-1217-8	14.12.17	1 : 200	KR	LG

Tegnings nr.: A-25-H7-01

Rev.



HUS 7 Plan 2
1 : 200

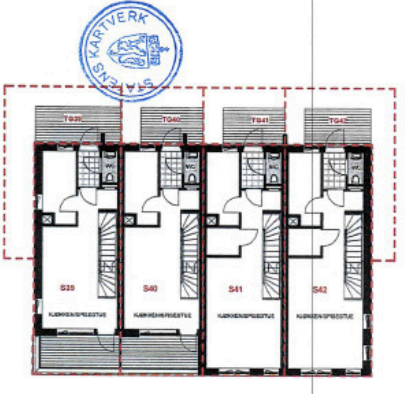


Unnarennet	SHEIKENVEIEN 38-46
GNR: 106 / BNR: 244	
Seksjonering - HUS 7 Plan 2	
REV | DATO | BESKRIVELSE | TEGN | KONTR	
Fase: SEKSJONERING	
Prosjekt nr.: T-1217-8 | Dato: 14.12.17 | Målestokk: 1 : 200 | Tegnet av: KR | Kontroll: LG	
Tegnings nr.: A-25-H7-02	Rev.

SELVAAG BOLIG

Silurveien 2
0311 Oslo
TAG ARKITEKTER AS - OSLO
Osterhaugs gate 27D/1B3 Oslo
post@tagarkitekter.no

STATENS KARTVERK



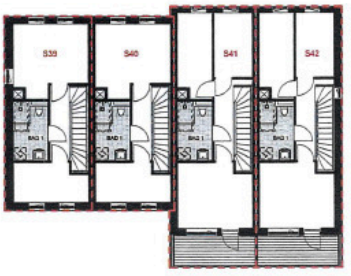
HUS 8 Plan 1
1 : 200



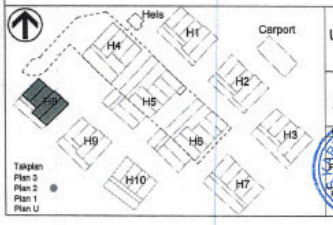
Unnarennet	SHEIKENVEIEN 1-7
GNR: 106 / BNR: 244	
Seksjonering - HUS 8 Plan 1	
REV | DATO | BESKRIVELSE | TEGN | KONTR	
Fase: SEKSJONERING	
Prosjekt nr.: T-1217-8 | Dato: 14.12.17 | Målestokk: 1 : 200 | Tegnet av: KR | Kontroll: LG	
Tegnings nr.: A-25-H8-01	Rev.

SELVAAG BOLIG

Silurveien 2
0311 Oslo
TAG ARKITEKTER AS - OSLO
Osterhaugs gate 27D/1B3 Oslo
post@tagarkitekter.no



HUS 8 Plan 2
1 : 200



Unnarennet

SHEIKEVEIEN 1-7

GNR: 106 / BNR: 244

Seksjonering - HUS 8 Plan 2

REV	DATO	BESKRIVELSE	TEGN	KONTR

SELVAAG BOLIG

Silurveien 2
0311 Oslo

TAG ARKITEKTER AS - OSLO
Ostenhaugs gate 27D/18J Oslo
post@tagarkitekter.no

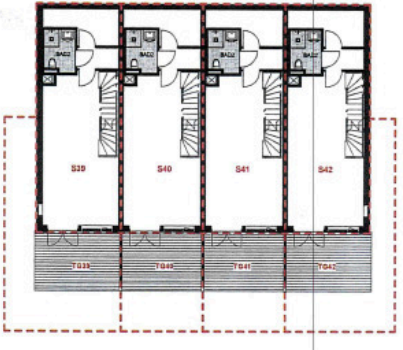
Fase: SEKSJONERING

Prosjekt nr.:	Dato:	Målestokk:	Tegnet av:	Kontroll:
T-1217-8	14.12.17	1 : 200	KR	LG

Tegnings nr.: A-25-H8-02

Rev.





HUS 8 Plan U
1 : 200



Unnarennet

SHEIKEVEIEN 1-7

GNR: 106 / BNR: 244

Seksjonering - HUS 8 Plan U

REV	DATO	BESKRIVELSE	TEGN	KONTR

SELVAAG BOLIG

Silurveien 2
0311 Oslo

TAG ARKITEKTER AS - OSLO
Ostenhaugs gate 27D/18J Oslo
post@tagarkitekter.no

Fase: SEKSJONERING

Prosjekt nr.:	Dato:	Målestokk:	Tegnet av:	Kontroll:
T-1217-8	14.12.17	1 : 200	KR	LG

Tegnings nr.: A-25-H8-U8

Rev.



HUS 9 Plan 1
1 : 200



Unnarennet SHEIKENVEIEN 9-15

GNR: 106 / BNR: 244

Seksjonering - HUS 9 Plan 1

SELVAAG BOLIG

Silurveien 2 0311 Oslo
TAG ARKITEKTER AS - OSLO
Ostenhaugs gate 27D/15D Oslo
post@tagarkitekter.no

REV	DATO	BESKRIVELSE	TEGN	KONTR

Fase: SEKSJONERING

Prosjekt nr.:	Dato:	Målestokk:	Tegnet av:	Kontroll:
T-1217-8	14.12.17	1 : 200	KR	LG

Tegnings nr.: A-25-H9-01

Rev.

STATENS KARTVERK



HUS 9 Plan 2
1 : 200



Unnarennet SHEIKENVEIEN 9-15

GNR: 106 / BNR: 244

Seksjonering - HUS 9 Plan 2

SELVAAG BOLIG

Silurveien 2 0311 Oslo
TAG ARKITEKTER AS - OSLO
Ostenhaugs gate 27D/15D Oslo
post@tagarkitekter.no

REV	DATO	BESKRIVELSE	TEGN	KONTR

Fase: SEKSJONERING

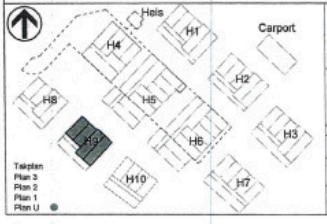
Prosjekt nr.:	Dato:	Målestokk:	Tegnet av:	Kontroll:
T-1217-8	14.12.17	1 : 200	KR	LG

Tegnings nr.: A-25-H9-02

Rev.



HUS 9 Plan U
1 : 200



Unnarennet

Sheikenveien 9-15

GNR: 106 / BNR: 244

Seksjonering - HUS 9 Plan U

REV	DATO	BESKRIVELSE	TEGN	KONTR

SELVAAG BOLIG

Silurveien 2
0311 Oslo

TAG ARKITEKTER AS - OSLO
Ostehaugs gate 27/0163 Oslo
post@tagarkitekter.no

Fase: SEKSJONERING

Prosjekt nr.:	Dato:	Målestokk:	Tegnet av:	Kontroll:
T-1217-8	14.12.17	1 : 200	KR	LG

Tegninga nr.: A-25-H9-U9

Rev.

KARTVERK STATENS



HUS 10 Plan 1
1 : 200



Unnarennet

Sheikenveien 17-23

GNR: 106 / BNR: 244

Seksjonering - HUS 10 Plan 1

REV	DATO	BESKRIVELSE	TEGN	KONTR

SELVAAG BOLIG

Silurveien 2
0311 Oslo

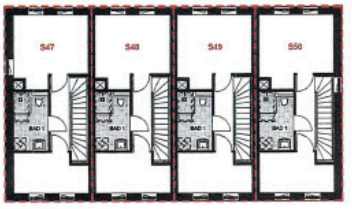
TAG ARKITEKTER AS - OSLO
Ostehaugs gate 27/0163 Oslo
post@tagarkitekter.no

Fase: SEKSJONERING

Prosjekt nr.:	Dato:	Målestokk:	Tegnet av:	Kontroll:
T-1217-8	14.12.17	1 : 200	KR	LG

Tegninga nr.: A-25-H10-01

Rev.



HUS 10 Plan 2
1 : 200

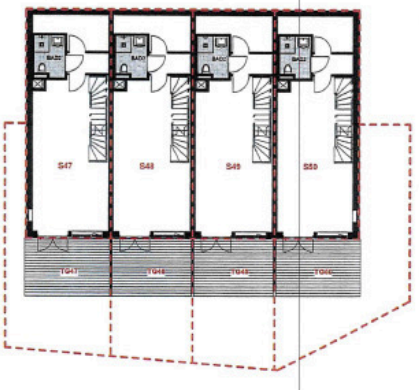


Unnarennet	SHEIKRUVEIEN 17-23				
GNR: 106 / BNR: 244					
Seksjonering - HUS 10 Plan 2					
REV | DATO | BESKRIVELSE | TEGN | KONTR					
Fase: SEKSJONERING					Tegnings nr.: A-25-H10-02
Prosjekt nr.: T-1217-8	Dato: 14.12.17	Målestokk: 1 : 200	Tegnet av: KR	Kontrol: LG	Rev.

SELVAAG BOLIG

Slurveien 2, 0311 Oslo
TAG ARKITEKTER AS - OSLO
Ostehaugs gate 27/0163 Oslo
post@tagarkitekter.no

STATENS KARTVERK



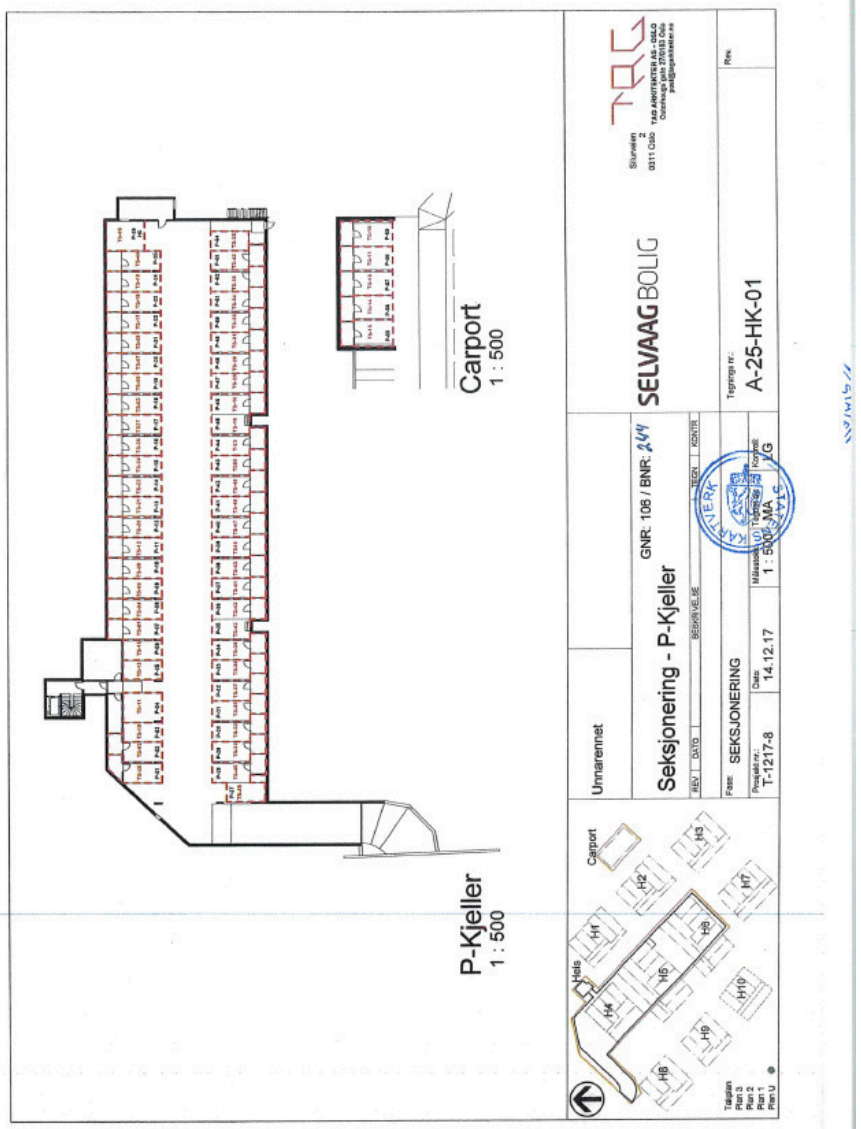
HUS 10 Plan U
1 : 200



Unnarennet	SHEIKRUVEIEN 17-23				
GNR: 106 / BNR: 244					
Seksjonering - HUS 10 Plan U					
REV | DATO | BESKRIVELSE | TEGN | KONTR					
Fase: SEKSJONERING					Tegnings nr.: A-25-H10-U10
Prosjekt nr.: T-1217-8	Dato: 14.12.17	Målestokk: 1 : 200	Tegnet av: KR	Kontrol: LG	Rev.

SELVAAG BOLIG

Slurveien 2, 0311 Oslo
TAG ARKITEKTER AS - OSLO
Ostehaugs gate 27/0163 Oslo
post@tagarkitekter.no



Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av næringsseksjoner, leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet "Unnarennet" i Lørenskog Stasjonsby
, og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet, kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringsbegjæring, oppdeling av eiendommen, endring i organisering, mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Vedtektene fastsettes av utbygger.

FORSLAG TIL VEDTEKTER UTARBEIDET PR 19.08.2016
for
"Sameiet Unnarennet"
fastsettes av utbygger forbindelse med seksjonering
i medhold av lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31
med forbehold om senere endringer

§ 1
Eiendommen - formål

Sameiet Unnarennet (heretter sameiet) er et eierseksjonssameie i eiendommen gnr.106, bnr.244 i Lørenskog kommune med påstående bygninger, installasjoner og anlegg (heretter eiendommen).

Eiendommen er oppdelt i de eierseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som "seksjonene") som fremgår av vedlagte seksjoneringsbegjæring (vedlegg 1), med situasjonsplan og plantegninger.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg.

§ 2
Organisering av sameiet

Sameiet består av 50 boligseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som" bolig")

Bruksenhetenes hoveddel består av klart avgrensede og sammenhengende deler av bebyggelsen på eiendommen slik som angitt i re/seksjoneringsbegjæringen.

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

Sameiebrøkene bygger på hoveddelens BRA areal, eksklusive balkonger, boder og parkeringsplasser.

§ 3
Rettslig råderett

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon med tilleggsareal, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr eierseksjonsloven § 25.

Ved erverv av seksjon og utleie a bruksenhet skal dette meldes til styret for registrering. Eier av seksjonen som ikke bor i bruksenheten, må melde sin egen eller kontaktpersons boligadresse til styret.

§ 4
Rett til bruk

4.1 Seksjonen
Den enkelte sameier har med de presiseringer som fremgår nedenfor enerett til bruk av seksjonen. Bruken av seksjonen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Seksjonene kan bare nyttes til det formål som er fastsatt i seksjoneringsbegjæringen for den enkelte seksjon. Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 (2).

4.2 Fellesareal
Den enkelte sameier har rett til å nytte eiendommens fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruken av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

§ 5
Ordensregler
Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 6
Bygningsmessige arbeider
Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger, oppsetting av parabol, levegger etc., kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Videre kreves styrets godkjennelse for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

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

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 7
Felleskostnader
Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken med mindre annet fremgår av denne bestemmelse eller særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader forbundet med kollektiv kabel-tv og evt. internett, og fordeles mellom seksjonene som er tilknyttet med en lik andel pr seksjon.

Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av biloppstillingsplass i garasjekjeller eller carport, som f.eks garasjeport, renhold av garasjeanlegget o.lign. fordeles lik andel pr garasjeplass

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av næringsseksjoner, leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet "Unnarennet" i Lørenskog Stasjonsby
, og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet, kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringsbegjæring, oppdeling av eiendommen, endring i organisering, mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Vedtektene fastsettes av utbygger.

Kostnader forbundet sameiets medlemskap i Lørenskog Stasjonsby Driftsforening for Park og Skog fordeles med lik andel pr seksjon.

Kostnader til seksjonenes forbruk av fjernvarme (oppvarming/tappvann), vil bli fordelt etter sameiebrøk. Dersom /utbygger sameiet installerer individuelle energimålere skal kostnader til oppvarming og varmt tappevann til den enkelte bruksenhet betales etter målt forbruk.

Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

§ 9
Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt
Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning holde bruksenheten med tilleggsareal i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som balkonger, dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

Sameieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameieren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i seksjonen selv om det skulle ha vært utført av den forrige sameieren.

§ 10
Sameiets vedlikeholdsplikt
Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom seksjonene, skal sameiet holde ved like.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører knyttet til fellesarealer i boligdelen, reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, balkonger sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av næringsseksjoner, leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet "Unnarennet" i Lørenskog Stasjonsby
, og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet, kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringsbegjæring, oppdeling av eiendommen, endring i organisering, mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Vedtektene fastsettes av utbygger.

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av boligen Sameieren skal, hvis mulig, gis varsel om slike ettersyn eller arbeider på forhånd.

Selv om sameiet har vedlikeholdsplikten, skal kostnader fordeles slik som i hh. t § 7.

§ 11
Utbedringsansvar og erstatning

Fører en sameiers/andelseiers mislighold til skade på sameiets eiendom eller på annen sameiers bruksenhet eller annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører bruksenheten/boligen til, skal skaden utbedres av sameiet. Utgiftene kan kreves dekket av sameier etter tredje ledd.

Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte sameier eller andelseier. Sameiet hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

Sameiet og skadelidte sameiere eller andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at sameieren misligholder sine plikter, etter samme regler i borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

Sameier kan kreve erstatning for tap som følge av at sameiet ikke oppfyller pliktene sine, etter samme regler som borettslagslovens § 5-18.

§ 12
Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf eierseksjonsloven § 26. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jf eierseksjonsloven § 27.

§ 13
Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer med eventuelle varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det sameiermøtet som foretar valget. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

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

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

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av næringsseksjoner, leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet "Unnarennet" i Lørenskog Stasjonsby , og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet, kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringsbegjæring, oppdeling av eiendommen, endring i organisering, mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Vedtektene fastsettes av utbygger.

§ 14
Sameiermøtet

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Styret innkaller til det ordinære sameiermøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Varsel og innkalling sendes pr e-post til sameiere med registrert e-postadresse.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal sammen med tid og sted for møtet, bestemt angi de saker som skal behandles. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

§ 15
Sameiermøtets vedtak

I sameiermøtet har hver seksjon 1 stemme.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertall av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

1. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om blant annet.

    - Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelse eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold
    - Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
    - Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører sameierne i felleskap
    - Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går over vanlig forvaltning
    - Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål.
    - Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av næringsseksjoner, leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet "Unnarennet" i Lørenskog Stasjonsby , og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet, kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringsbegjæring, oppdeling av eiendommen, endring i organisering, mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Vedtektene fastsettes av utbygger.

2. Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameierne det gjelder:

   - At eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like utover det som følger av disse vedtekter jf. §§ 10.
   - Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
   - Innføring av vedtektsbestemmelsene om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 7.

3. Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen.

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

§ 16
Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41

§ 17
Forsikring

Sameiet er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid holdes forsvarlig forsikret i et godkjent selskap. Andre forsikringer er den enkelte sameier ansvarlig for.

§18
Mindretallsvern

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

§ 19
Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 20
Generelle plikter

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet eller styret.

§ 21
Medlemskap Lørenskog Stasjonsbys Driftsforening for Park og Skog

Sameiet har rett og plikt til å være medlem av Lørenskog Stasjonsbys Driftsforening for Park og Skog. Sameiet er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av Lørenskog Stasjonsbys Driftsforening for Park og Skog og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene. Nærmere bestemmelser om rettigheter og forpliktelser for Lørenskog Stasjonsbys Driftsforening for Park og Skog fremgår av vedtektene for driftsforeningen.

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av næringsseksjoner, leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet "Unnarennet" i Lørenskog Stasjonsby
, og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet, kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringsbegjæring, oppdeling av eiendommen, endring i organisering, mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Vedtektene fastsettes av utbygger.

Revyveien 21

Nabolaget Lur - vurdert av 37 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Luhr skole (1-7 kl.) 514 elever, 21 klasser	10 min 0.8 km
Solheim skole (1-7 kl.) 514 elever, 22 klasser	5 min 2.4 km
Nye Fjellhamar skole (1-7 kl.) 1176 elever	5 min 2.3 km
Wang Ung Romerike (8-10 kl.) 190 elever, 6 klasser	7 min 0.6 km
Fjellsrud skole (8-10 kl.) 353 elever, 31 klasser	5 min 2.5 km
Mailand videregående skole 900 elever	6 min 2.7 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	7 min 3.6 km

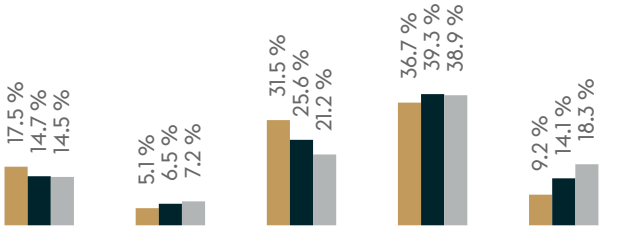
Offentlig transport

Lørenskog stasjon Linje L1	10 min 0.8 km
Lørenskog stasjon Linje 67, 120	11 min 0.8 km
Stovner Linje 4, 5	6 min 4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 15.2 km
Oslo Gardermoen	28 min

Barnehager

Steinerud barnehage (1-5 år) 132 barn	2 min 0.2 km
Framtia barnehage (1-5 år) 105 barn	10 min 0.7 km
Margaretalia barnehage (1-5 år... 48 barn	11 min 0.8 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lur	2 901	1 522
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100

Naboskapet
Høflige 66/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane

Sport

Luhr skole	10 min
Roald Amundsensvei 22 - balløk...	16 min
EVO SNØ	7 min
Sportytude Lørenskog Snø	9 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Støynivået
Lite støynivå 87/100

Trafikk
Lite trafikk 85/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2024

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 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.

nordvikbolig.no/kontorer/lillestroem

90252930

storebrand

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***



Trygghetspakken

Riktig forsikret fra start

Huspakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

19 500,-

Leilighetspakken

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Pakken inneholder boligkjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

10 400,-

Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.

Hyttepakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.

19 500,-

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikringsselskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikringene på markedet.

Skann QR-koden for å lese mer om Trygghetspakken.

I samarbeid med

Söderberg & Partners

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer
IPID (standardisert informasjonsdokument)
På denne siden finner du IPID-er for de produktene som inngår i pakken.

https://www.if.no/privat/ipid/ipid-arkiv

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

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/klagemuligheter

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringsmeglertjenesten levert av Söderberg & Partners har du anledning til å sende en klage direkte til dem. Om du er uenig i vurderingen kan klagen sendes videre til Finansklagenemda, eventuelt direkte dit i første omgang.

Se kontaktinformasjon i boksene nedenfor.

Lovgivning og verneting
Norsk lovgivning gjelder og avgjøres ved norsk domstol.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. 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 du må da kontakte If direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
If er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10. april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern (finansforetaksloven).

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom If 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.

Pris
Pris for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder i ett år og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angrer på ditt kjøp av pakke kan du lese mer om dette her:

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/angrerett

Forsikringsforetak
If Skadeförsäkring (publ)
106 80 Stockholm, Sverige
Organisasjonsnummer 516401-8102
Forsikringsfilial:
If Skadeforsikring NUF
Postboks 240, 1326 Lysaker
Telefon: 21 49 24 00
Foretaksregisteret NO 981 290 666
if.no

Spørsmål om Trygghetspakken fra If
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
boligkjoper@if.no

Forsikringsmegler
Söderberg & Partners AS
Organisasjonsnummer 965575162
Lysaker Torg 15, 1326 Lysaker
Telefon: 930 00 020
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com

Bruke Trygghetspakken
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
Meld skade på hus- eller innboforsikring
Få juridisk hjelp

Finansklagenemda
Telefon: 23 13 19 60
post@finkn.no

Klageinstans Söderberg
Klagen sendes per e-post til
klage@soderbergpartners.com
eller per brev til
Söderberg & Partners
v/klageansvarlig
Postboks 324, 1326 Lysaker

If Kundeombud
Send klagen din her

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke 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 virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

Viktige avtalerettslige forhold:

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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.

Husk at også 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.

Oppdragsnummer: 65-0216/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Revyveien 21 1470 LØRENSKOG

Betegnelse: Gnr 106, bnr 244, snr 11 (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

NORDVIK

nordvikbolig.no