NORDVIK

Åsheimkroken 27

1 soverom | 57 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Åsheimkroken 27

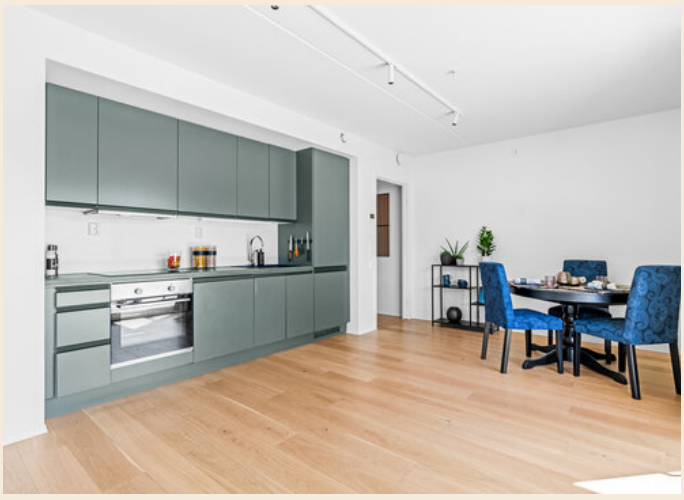
Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Om boligen
17	Nabolagsprofil
18	Egenerklæringsskjema
23	Tilstandsrapport
49	Andre vedlegg
110	Vedlegg
148	Bilder
149	Kontaktinfo
152	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
155	Forbrukerinformasjon om budgivning
156	Budskjema

Salgsoppgave produsert 06.08.2026









Nøkkelinformasjon

Lys og moderne 2-roms fra 2022! Garasje m/lader - Solrik terrasse på 23 m² - Fjernvarme - Sentral og populær beliggenhet

Prisantydning	**4 290 000,-**
Omkostninger	**108 340,-**
Totalpris	**4 398 340,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 181,-**
BRA-i	**57 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2022**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Åsheimkroken 27, presentert av Magnus Gjellan i Nordvik Bolig!
Dette er en strøken 2-roms selveierleilighet med god standard fra 2022 - her kan du flytte rett inn! Boligen rommer entré, åpen stue-/kjøkkenløsning, bad og soverom, samt en praktisk bod. Fra stuen er det utgang til en solrik sørvestvendt terrasse på 23 m² vendt mot skjermede omgivelser.

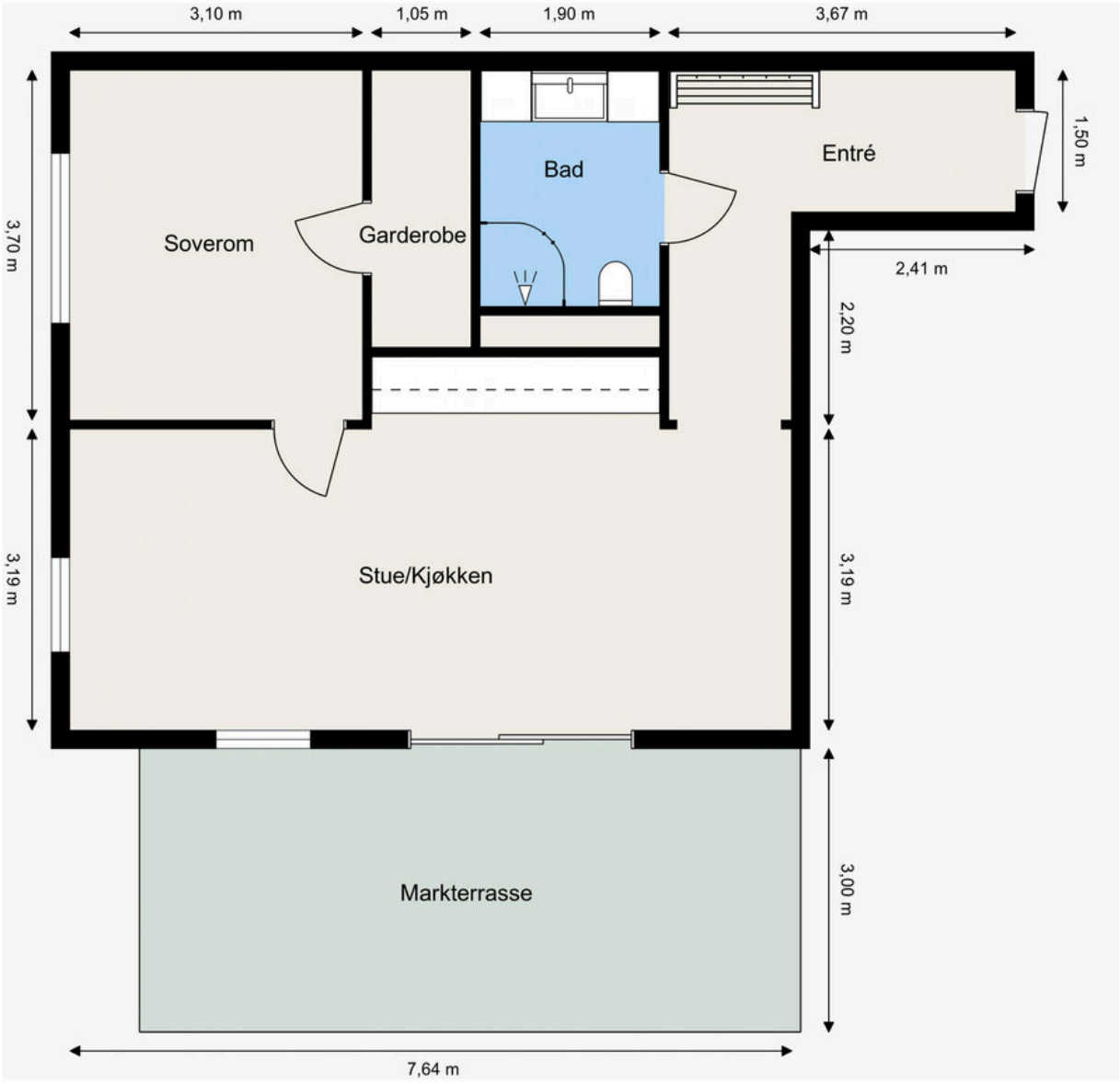
Beliggenheten er attraktiv på Rasta i Lørenskog. Her ligger man sentralt, men samtidig tilbaketrukket til. Det er kort gangavstand til bussholdeplass, gode turmuligheter, Triaden storsenter og mye mer.

Verdt å merke seg:

- Stue og kjøkken i åpen løsning
- Disponerer garasjeplass m/lader
- Lekkert baderom med gulvvarme
- Utvendige elektriske screens på alle vinduer
- Innvendig bod og romslig sportsbod i underetasje

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 57 kvm
Total BRA: 57 kvm



1. Etasje
Åsheimkroken 27

taksator

Remi Bjørnstad
Bygningssakkyndig / Tømrermester
www.taksator.no

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

Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
65-0152/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Åsheimkroken 27, 1461 LØRENSKOG
Gnr 100, bnr 38, snr 50 (ideell andel 1/1) i Lørenskog kommune

Selger
Anne Simensen

Kjøpesum og omkostninger
4 290 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
107 250,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
108 340,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
121 340,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 398 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 411 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2022

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 57 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 63 kvm
TBA: 23 kvm

Beskrivelse:

Selveierleilighet
1. etasje:
BRA-i: 57 kvm. Entré, bad, stue/kjøkken, soverom, garderobe
Total BRA: 57 kvm.
TBA: 23 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 6 kvm. Bod
Total BRA: 6 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

Innhold
Boligen har alt på ett plan og inneholder:
1. etasje BRA-i 57 m²: Entré, bad, stue/kjøkken, soverom

I tillegg disponeres:
- Garasjeplass med elbillader
- Bod på 6 m²

Standard
Entré:
Velkommen inn! Leiligheten har en lys og innbydende entré, med plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko. I tillegg disponeres en ekstern kjellerbod på 6 m².

Stue:
Stuen er av fin størrelse, med store vindusflater og et naturskjønt utsyn. I rommet er det plass til sofaseksjon og tv-møbel. Det er montert utvendige elektriske (eller motordrevne) screens på alle vinduer. Disse holder varmen ute om sommeren, og de hindrer innsyn men beholder utsyn. Fra stuen er det skyvedør ut til en herlig sørvestvendt terrasseplatting på hele 23 m². Her ute er det god plass til sittegruppe, samt gass-/elektrisk grill. Uteplassen er sørvestvendt, og har svært gode

solforhold. Fra uteplassen er det fint utsyn mot de frodige omgivelsene.

Kjøkken:
I åpen løsning mot stuen finner vi kjøkkenet. Innredningen er fra "Drømmekjøkken", og har slette mørke skapfronter. Det er satt inn laminat benkeplate med nedfelt kum i kompositt, og det er malte flater på veggen over benkeplaten. Kjøkkenet har godt med belysning via lyslist med downlights under overskapene. Videre har kjøkkenet opplegg for integrert oppvaskmaskin, 1-greps kran, platetopp, stekeovn og integrert kombiskap kjøl/frys. Komfyrvakt og aquastop/lekkasjevarsler med sensor og magnetventil er installert. Over platetoppen er det tilkoblet ventilator.

Bad:
Badet er fra byggeåret 2022, og har delikate flislagte overflater. Rommet har servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende benkeplate med underlimt kum. Over servanten er det montert speilskap med lysarmatur. Videre har badet opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er tilkoblet veggmontert toalett samt dusjhjørne med svingdører, håndholdt dusj og termostatstyrt blandebatteri. Badet har avtrekk i himlingen.

Soverom:
Boligen rommer ett soverom. Rommet har plass til seng, nattbord og garderobe/skrivebord. På soverommet er det etablert en stor garderobeløsning, med mye lagringsplass.

Innvendige overflater:
Gulv: 1-stavs parkett. Flislagt gulv på bad.
Vegger: Flissatte vegger på bad/vaskerom. Ellers glatte, malte flater
Himling: Glatte, malte himlingsflater.

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

Parkering
Med boligen disponeres også parkeringsplass nr 50 i sameiets garasjeanlegg. Det er montert el-bil lader på plassen. Leverandør Wattif. Det faktureres kr 89,- pr mnd + forbruk. Boden til denne leiligheten er ved siden av garasjeplassen og ikke i et felles rom med andre boder. Det er lys i boden med automatisk på og av når døren åpnes og lukkes.

Parkeringsplassene er organisert som tilleggsdeler til boligseksjonene slik som angitt på seksjoneringstegningene. Disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Sameiet har gjesteparkeringsplasser.

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

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

Modernisering og påkostninger
Selger opplyser om følgende modernisering og påkostninger:
Montert garderobeskap i gang og soverom oktober 2024.
Montert el-bil lader i garasjen april 2025.
Montert spileplater i gangen oktober 2025.
Bytter dimmer og taklampe soverom desember 2025.

Sammendrag selgers egenerklæring
2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Montert el-bil lader på garasjeplass nr 50 april 2025 utført av Romerike Elektro AS.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende. Ja. Beskriv: Jeg flyttet inn 1. oktober 2024 og oppdaget ganske raskt at det var skjeggkre i leiligheten så de må ha vært her da jeg overtok. Det var ikke stort omfang og det gikk ofte lang tid mellom hver gang jeg så et dyr. 23. mai 2025 hadde jeg Pelias AS her som la ut forgiftet åte. Etter den datoen har jeg ikke sett et eneste dyr og problemet anses som løst. Jeg spurte i samme forbindelse styreleder om skadedyr har vært et generelt problem i sameiet, og svaret på det var nei.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen? Ja. Beskriv: Da jeg flyttet inn fungerte ikke gulvvarmen i leiligheten. Dette ble ordnet på garantien. En rørlegger fra Norges Rørleggerbedrift AS justerte litt i skapet på badet og gulvarmen har fungert siden den dagen. Komyrvakten er ny i 2026.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende? Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave fra Notar 2024.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om? Ja. Beskriv: Når det regner kraftig eller snøen smelter hurtig drypper det vann fra balkongen over og ned på plattingen. Jeg tok opp dette med styret og fikk til svar at balkongene i 2. etg er konstruert slik at vannet skal dryppe ned på plattingen. Det anbefales jevnlig vask og vedlikehold av plattingen.

Bygningssakkyndig
Remi Bjørnstad

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 31.07.2026
Bygning:
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger utført i betong og mur. Yttervegger er hovedsakelig utført i betong og utfyllende bindingsverk. Fasader forblendet med pusset og malte flater. Flate takkonstruksjoner, tekket med papp/membran. Taket er ikke inspisert ved befaring, da dette inngår i bygningens felles ansvarsområde.

Vinduer:
Vinduer med trerammer, utvendig aluminuomsprofiler og isolerglass, merket med produksjonsår 2020.

Dører:
Brann- og lydklassifisert entrédør (EI30/Rw44dB).
Døren er utstyrt med kikkehull.
Terrassedør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2020.
Profilerte innvendige dører.

Balkong/terrasse:
Utgang fra stue til markterrasse i trekonstruksjoner på 23 m^2. Terrassegulv i impregnert trevirke oppå bjelkelag i trekonstruksjoner. Det er montert levegg mot nabo, stikkontakt og utekran på uteplassen.

VVS-installasjoner:
Leiligheten har soneregulert, vannbåren gulvvarme.
Anlegget er originalt fra byggeåret.
Innvendige vannledninger er i hovedsak utført som rør-i-rør-system med plastrør og fleksirør.
Fordelerskapet har overløp med avrenning, uvisst hvor dette vannet evt ledes.
Hovedstoppekran og rørstokk er plassert i fordelerskap på badet.
Interne og synlig avløpsrør i plast, ført til felles rørføringer.
Lufting og stakemuligheter er ikke observert og derfor ikke videre vurdert.

Luftbehandling:
Leiligheten er bygget med balansert ventilasjon.

Elkraft:
Sikringsskap lokalisert i garderoben.
EL-anlegg fra byggeårene.
Automatsikringer med jordfeilbrytere.
Overspenningsvern er montert.
Lastbryter og 9 fordelingskurser.
Strømmåler plassert i skapet.
Kursfortegnelsen stemmer med dagens bruk og er plassert i sikringsskapet.

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

Ingen

TGIU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom:

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

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

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Microbølgeovn, vaskemaskin og tørketrommel medfølger ikke.
Speil på soverom følger ikke med.

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

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

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er D
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. 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
Leiligheten har soneregulert, vannbåren gulvvarme. Gulvvarme i entré, stue/kjøkken, bad og soverom.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser om et årlig strømforbruk på 1 894 kWh. Forbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 181,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer forretningsførsel, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, tv/bredbånd, vaktmestertjenester mm.

Felleskostnadene fordeles slik:
- Felleskostnad leilighet: kr. 3 322,-
- TV/internett leilighet: kr. 596,-
- Garasjeplass: kr. 263,-

Fjernvarme, vann og avløp avregnes etter forbruk og faktureres utenom felleskostnadene.

Kommunale avgifter
Inkludert i de månedlige felleskostnadene.

Velavgift
Det er ikke kjent at eiendommen er tilknyttet velforening.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 118 901,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 475 605,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd
Telenor

Sameiet

Navn og orgnr.
Furutoppen Eierseksjonssameie, orgnr. 929070909

Om sameiet
Diverse opplysninger om sameiet:
- Furutoppen eierseksjonssameie ligger i Lørenskog kommune, og har organisasjonsnummer 929070909.
- Sameiet ble stiftet i 2022 og består av 88 boligseksjoner, herav 75 leiligheter og 13 rekkehus.
- Forretningsførsel er utført av Boligbyggelaget BORI.

Hentet fra innkalling til årsmøte 2026:
Oppsummering av styrets arbeid det siste året:

Byttet forretningsfører for å sikre bedre økonomisk oppfølging og kontroll.
- Forbedret kontrollen med avregning av fjernvarmeforbruk.
- Økt innsikten i sameiets kostnader og økonomiske forhold.
- Byttet revisor for å oppnå bedre kvalitet og kostnadseffektivitet.
- Byttet forsikringsleverandør med fokus på pris og leveranse.
- Avdekket feil på fjernvarmemålere i rekkehusene.
- Gjennomført utskifting av defekte målere i rekkehusene.
- Innført avregning av fjernvarme etter faktisk forbruk for rekkehusene fra 2026.
- Arbeidet for en mer rettferdig og etterprøvbar kostnadsfordeling.
- Styrket økonomistyringen og økt transparensen i sameiets drift.

Megler oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning som ligger vedlagt prospektet. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i styret og/eller på generalforsamling.

Forretningsfører
Bori BBL

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har ingen lån og seksjonen har ingen fellesgjeld.

Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Seksjonen har ingen andel fellesgjeld. Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 37 437,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskap for 2025 viste er overskudd på kroner 670 052,-. I 2026 er det budsjettert med et underskudd på kroner -63 167,-

Vedtekter og husordensregler
Det foreligger vedtekter og husordensregler.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det holdes dugnad i mai hvert år. Det har så langt vært en gang i året og valgfritt. Alle oppfordres til å delta, om ikke annet enn å bidra til en prat med naboer.

Selger opplyser at styret planter blomster i blomsterpotter ved inngangsdørene og oppfordre alle til hjelpe til med å vanne de. I tillegg setter de ut snøskuffer ved inngangsdørene om vinteren slik at alle oppfordres til å bidra med å holde inngangspartiene fri for snø.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt, men må søkes til styret. Dyreeiere må ta hensyn til naboer og utvise ansvar for sitt dyrehold, slik at det ikke er til sjenanse for sameiere. Hund skal alltid føres i bånd på sameiets område, både utendørs og inne i fellesområder i leilighetsbygg. Ekskrementer skal fjernes med pose og kastes i søppelkasse.

Sameiets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 95527631

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 11 186 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra eiendomsmegler. Velkommen til visning!

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen i et sentralt og attraktivt boligområde på Rasta i Lørenskog kommune. Området har gangavstand til et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud.

Nærmeste busstopp er Glenneveien og ligger et par minutter gange fra boligen. Lørenskog sentrum har bussterminal, og er et kollektivt knutepunkt med hyppige avganger mot Oslo Bussterminal og Lillestrøm. Med bil fra eiendommen tar det ca. 10 minutter til Strømmen Storsenter, 10 minutter til Lillestrøm, 18 minutter til Oslo S og 28 minutter til Oslo lufthavn.

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Meny Rasta og Rema 1000. Ønsker du ytterligere servicetilbud er det kort vei til Lørenskog Storsenter Triaden og Metro, samt Strømmen Storsenter med over 200 butikker og tilknyttede virksomheter. Lillestrøm og Oslo sentrum ligger også godt innen rekkevidde. Det er også kort vei til Ahus universitetssykehus, som du raskt kommer deg til enten langs idylliske jorder eller gjennom Lørenskog Sentrum.

Det tar deg få minutter å ankomme marka, og videre ut i lysløypenett mot Mariholtet. Østmarka byr i tillegg på flere bade-/fiskevann og flott turterreng. Fra Sørlihavna går det lysløype mot Losby. Lørenskog kommune driver Losby besøksgård og kafé, hvor de besøkende kan oppleve ulike husdyr på nært hold. Losby Golfklubb har et meget flott golfanlegg med bl.a. 9 og 18-hulls golfbane, driving range, putting green og nærspillsområde.

Det er et godt utbygd nett av gang-/sykkelveier i Lørenskog og omegn, og et aktivt idrettsmiljø med anlegg innen de fleste grener. Det er blant annet flere ballplasser, ishall bak Metro senter, golfbane på Losby, flerbrukshall på Fjellsrud, svømmehall og tennisbane ved Kjenn.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for stort frittliggende boligbygg på eiendommen datert 04.10.2022. 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
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet. Adkomst via privat vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligformål i henhold til reguleringsplan Gamleveien 68-70 / Åsheimveien. Eiendommen er avsatt til nåværende boligbebyggelse i henhold til utsnitt av kommuneplan for Lørenskog kommune.

Området består av småhus-, rekkehus- og lavblokkbebyggelse. Blokken ligger mot friluftsområder. Åsheimskog barnehage befinnner seg i bakkant av friluftsområdene.

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.

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

1976/3607-1/8 14.06.1976 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Vegvesenets betingelser vedtatt
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 100 BNR: 38
Kommentar: Eier av gnr. 100, bnr. 38 får tillatelse til å legge vann-, kloakk-, overvannsledninger og stikkrenner under fylkesveg nr. C156. Det følger betingelser i forbindelse med utbedring av skader, vedlikehold, dybde for kabel etc. Full servitutt ligger vedlagt i salgsoppgaven.

1977/7481-4/8 07.11.1977 SKJØNN
Avståelse av veggrunn
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 100 BNR: 38

1984/4649-1/8 13.06.1984 ELEKTRISKE KRAFTLINJER
Rettighetshaver Lørenskog Elverk
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 100 BNR: 38
Kommentar: Eier av gnr. 100, bnr. 38 gir Lørenskog Elverk rett til å føre opp en nettstasjon slik som vist med rødt på vedlagt kartutsnitt. Servitutt med kart ligger vedlagt i salgsoppgaven.

1990/2545-1/8 09.03.1990 ERKLÆRING/AVTALE
Rett for d.e. til å legge vann og kloakkledn. under fylkesvei 352.01. Best. om legging, reparasjon, skade m.v. Fl.best.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 100 BNR: 38
Kommentar: Eier av gnr. 100, bnr. 38 får rett til å legge vann og kloakkledning under fylkesvei 352.01. Det følger betingelser i forbindelse med utbedring av skader, vedlikehold, dybde for kabel etc. Full servitutt ligger vedlagt i salgsoppgaven.

2022/300859-1/200 17.03.2022 SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 50
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 57/6539

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

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

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

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

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

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få:
· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 40 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 8 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte OG NORDVIK EKSTRA MEDIUM (VALGFRITT) kr. 29 700,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Foto (Faktureres direkte) kr. 4 300,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 2 340,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 9 500,-
Utlegg veiledningstime ca. kr. 1 950,-

Samlet skal selger betale kr. 136 215,- 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 24.06.2026
- Tilstandsrapport, datert 31.07.2026
- Energiattest, datert 15.08.2023
- Brev fra forretningsfører, datert 27.07.2026
- Innkalling og protokoll fra årsmøte 2026, datert 23.04.2026
- Vedtekter og husordensregler
- Reguleringsplankart, datert 27.11.2025
- Kommuneplankart, datert 27.11.2025
- Ferdigattest, datert 04.10.2022
- Byggemeldte tegninger, datert 16.05.2019
- Servitutter
- Seksjonering

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 13. august 2026

Ansvarlig megler
Magnus Gjellan, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 92487029

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

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

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

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

Åsheimkroken 27

Nabolaget Rolvsrud Skog - vurdert av 58 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Rasta skole (1-7 kl.) 599 elever, 25 klasser	5 min 0.4 km
Benterud skole (1-7 kl.) 547 elever, 21 klasser	7 min 0.6 km
Rudolf Steinerskolen Lørenskog... 163 elever, 11 klasser	13 min 1.1 km
Løkenåsen skole (8-10 kl.) 326 elever, 25 klasser	20 min 1.7 km
Kjenn skole (8-10 kl.) 564 elever, 40 klasser	6 min 2.4 km
Mailand videregående skole 900 elever	7 min 2.7 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	8 min 4.6 km

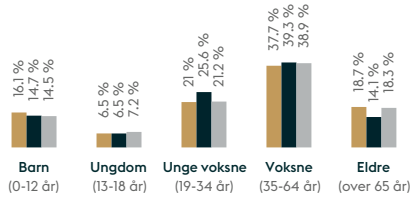
Offentlig transport

Glenneveien Linje 110, 110E, 310, 315	2 min 0.2 km
Lørenskog stasjon Linje L1	8 min 3.5 km
Ellingsrudåsen Linje 2	10 min 4.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	19 min 15.8 km
Oslo Gardermoen	30 min

Barnehager

Drømmehagen/Vallerud musikkbhg... 36 barn	2 min 0.2 km
Åsheimskog Fus barnehage (0-5 ... 78 barn	3 min 0.3 km
Rasta barnehage (1-5 år) 114 barn	7 min 0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rolvsrud Skog	2 176	920
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Rasta skole	8 min
Triaden sportssenter	9 min
Sporty 60+	8 min
SATS Triaden	9 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 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 2026

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
24. juni 2026

Oppdragsnummer
65-0152/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Åsheimkroken 27, 1461 LØRENSKOG

Meglerfirma
Nordvik Lørenskog

Selgere
Anne Simensen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. oktober 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: Via sameiet
Forsikret i: Via sameiet, har ikke oversikt over dette.

Utført arbeid

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Montert el-bil lader på garasjeplass nr 50 april 2025 utført av Romerike Elektro AS.

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Jeg flyttet inn 1. oktober 2024 og oppdaget ganske raskt at det var skjeggkre i leiligheten så de må ha vært her da jeg overtok. Det var ikke stort omfang og det gikk ofte lang tid mellom hver gang jeg så et dyr. 23. mai 2025 hadde jeg Pelias AS her som la ut forgiftet åte. Etter den datoen har jeg ikke sett et eneste dyr og problemet anses som løst. Jeg spurte i samme forbindelse styreleder om skadedyr har vært et generelt problem i sameiet, og svaret på det var nei.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Da jeg flyttet inn fungerte ikke gulvvarmen i leiligheten. Dette ble ordnet på garantien. En rørlegger fra Norges Rørleggerbedrift AS justerte litt i skapet på badet og gulvarmen har fungert siden den dagen. Komyrvakten er ny i 2026.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave fra Notar 2024.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Når det regner kraftig eller snøen smelter hurtig drypper det vann fra balkongen over og ned på plattingen. Jeg tok opp dette med styret og fikk til svar at balkongene i 2. etg er konstruert slik at vannet skal dryppe ned på plattingen. Det anbefales jevnlig vask og vedlikehold av plattingen.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 65-0152/26

Tilstandsrapport

2-ROMS LEILIGHET MED TERRASSE

Åsheimkroken 27, 1461 LØRENSKOG LØRENSKOG kommune

gnr. 100, bnr. 38, snr. 50

Sum areal alle bygg: BRA: 63 m² BRA-i: 57 m²



Befaringsdato: 01.07.2026 **Rapportdato:** 31.07.2026 **Oppdragsnr.:** 22179-26151 **Eiendomsverdi ref nr:** HI2127

Foretak: Taksator AS **Takstingeniør:** Remi Bjørnstad

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

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

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

Rapportansvarlig



Remi Bjørnstad

rb@taksator.no
900 60 067

Norsk takst

taksator

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

2-roms selveier leilighet i 1.Etasje med markterrasse.
Beliggende i bydel Lørenskog - Rasta.

Leiligheten fremstår som vedlikeholdt, men har enkelte moderniserings- og utbedringsbehov knyttet til lekkasje sikring, kontroll av det elektriske anlegget.

Terasse:
Utgang fra stue til markterrasse i trekonstruksjoner på ca. 23 m².
Terrassegulv i impregnert trevirke oppå bjelkelag i trekonstruksjoner.
Det er montert levegg mot nabo, stikkontakt og utekran på uteplassen.

Teknisk:
Leiligheten er bygget med balansert ventilasjon.
Oppvarming via gulvvarme i de fleste rom.

Bad:
Våtrommet er fra byggeårene - 2022.
Sluk i nedsenket dusjsone.
Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende benkeplate med underlimt kum.
Speilskap med lysarmatur på vegg over servant.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Dusjhjørne med svingdører, håndholdt dusj og termostatstyrt blandebatteri.
Veggmontert toalett.
Avtrekk i himling.

Kjøkken:
"Drømmekjøkken" kjøkkeninnredning fra byggeårene.
Åpen kjøkkenløsning som holder en normal standard og fremstår vedlikeholdt.
Innredning med glatte, fabrikklakkerte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i kompositt.
Malte flater på vegg over benkeplate.
Belysning via lyslist med downlights under overskap.
Kjøkkenet har opplegg for integrert oppvaskmaskin, 1-greps kran, platetopp, stekeovn og integrert kombiskap kjøl/frys.
Komfyrvakt og aquastop/lekkasjevarsler med sensor og magnetventil er installert.
Avtrekk over stekesone.

Leiligheten disponerer en ekstern bod og oppstillingsplass i kjeller.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

2-ROMS LEILIGHET MED TERRASSE

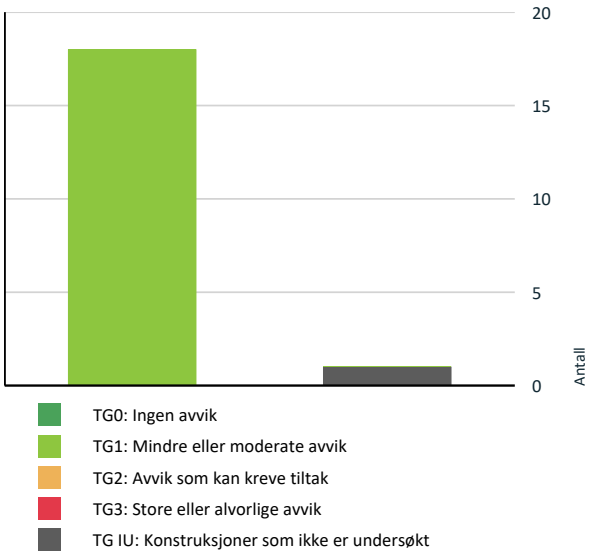
- Det foreligger ikke tegninger

I henhold til NS 3600:2025 skal bygningstegninger kun gjennomgås av bygningssakkyndig der disse er fremlagt av selger eller megler.
Det er ikke oversendt godkjente byggemeldte tegninger.

Konsekvens:
Når godkjente byggemeldte tegninger ikke er fremlagt, kan samsvar mellom faktisk bruk og godkjent byggesak ikke vurderes.
Eventuelle avvik eller ulovlige forhold kan derfor ikke konstateres/påpekes av undertegnende.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

2-ROMS LEILIGHET MED TERRASSE

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Tilstandsrapport

2-ROMS LEILIGHET MED TERRASSE



Byggeår
2022

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Standard
Se beskrivelser under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se beskrivelser under konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer, utvendig aluminuomsprofiler og isolerglass, merket med produksjonsår 2020.

—

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

—

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

Tilstandsgrad er fastsatt etter en samlet vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør (EI30/Rw44dB).
Døren er utstyrt med kikkehull.

Terrassedør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2020.

—

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

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Utgang fra stue til markterrasse i trekonstruksjoner på ca. 23 m².

Tilstandsrapport

Terrassegulv i impregnert trevirke oppå bjelkelag i trekonstruksjoner.

Det er montert levegg mot nabo, stikkontakt og utekran på uteplassen.

—

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

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Beskrivelse av bygningen:
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger utført i betong og mur.
Yttervegger er hovedsakelig utført i betong og utfyllende bindingsverk.
Fasader forblendet med pusset og malte flater.
Flate takkonstruksjoner, tekket med papp/membran.
Taket er ikke inspisert ved befaring, da dette inngår i bygningens felles ansvarsområde.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og det foreligger derfor begrenset kunnskap om byggegrunn og stabilitet. Kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset. Dreneringens funksjon og levetid påvirkes blant annet av utførelse, belastning knyttet til bygningens beliggenhet og masser rundt dreneringen. Grunnmur er utført i betong med støpt såle.
Fundamentering antas å være på fast grunn (fjell) eller faste, komprimerte masser, slik det er vanlig for bygningstypen.

Fellesarealer:
Fellesarealer består av trapper og reposer i betong med belegg.
Inngangsplan har flislagt gulv, øvrige flater er hovedsakelig malte.
Bygningen har heisanlegg med adkomst til alle plan.
Fellesarealer er kun overordnet beskrevet og ikke tilstandsvurdert.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:
Rapporten tar utgangspunkt i at bygningen er oppført i henhold til gjeldende byggeforskrifter, byggeskikk og metoder på oppføringstidspunktet. Bygningen oppfyller ikke nødvendigvis dagens krav til blant annet varmeisolering, ventilasjon og tetthet. Tilstandsrapporten omfatter kun boligen/leiligheten slik den fremstår ved befaring, og er begrenset til forhold som omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar, det vil si forhold innenfor boligens/leilighetens yttervegger. Felles bygningsdeler og installasjoner, herunder tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner, er ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold og fremtidige behov:
Alle bygninger, både eldre og nyere, har et løpende behov for vedlikehold. Manglende eller utsatt vedlikehold kan over tid føre til forringelse av bygningsdeler. Setninger i konstruksjonen kan forekomme og kan blant annet medføre skjevheter i gulv.

Felles ansvar:
Bygningsdeler og installasjoner der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er omtalt, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert i rapporten.

Alder og tilstand:
Alder benyttes som vurderingsfaktor for slitasje, teknisk tilstand og utidsmessighet for samtlige bygningsdeler og konstruksjoner. En bygningsdel eller konstruksjon kan gis tilstandsgrad 2 (TG 2) basert på høy alder, selv om funksjonen vurderes som brukbar ved befaringstidspunktet.
Alder inngår som en del av den helhetlige vurderingen av teknisk tilstand. Der NS 3600 har alderskriterier for usikker fremtidig funksjon, er disse lagt til grunn.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Bad - gulv:
Flislagt gulv på bad.

Kjøkken - gulv:
1-stavs parkett.

Tilstandsrapport

Øvrige rom:
1-stavs parkett.

Gulvvarme i entré, stue/kjøkken, bad og soverom, var avslått ved befaring og er derfor ikke funksjonstestet.
Det foreligger ikke opplysninger om kjente feil eller mangler på gulvvarmen/kablene.

Overflater fremstår med normal og forventet bruksslitasje, slik det må påregnes i en brukt bolig.

For eldre og brukte boliger gjelder det ikke toleransekrav til ferdige overflater.
Mindre estetiske forhold og avvik som ikke påvirker overflatenes bruksfunksjon, kommenteres derfor ikke særskilt.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av normal slitasje uten at bruksfunksjonen anses redusert, basert på visuelle observasjoner ved befaringstidspunktet. Rapporten bygger på en forutsetning om at eventuelle produsentanvisninger for benyttede produkter er fulgt, da dette ikke er verifiserbart ved visuell befaring.

Overflater i våtrom er vurdert separat under punktet «Baderom».

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

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

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.

Downlights i entré og på badet.

Romhøyden ble i kjøkken målt til ca. 2, 51 m.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Overflater fremstår med normal og forventet bruksslitasje, slik det må påregnes i en brukt bolig.

For eldre og brukte boliger gjelder det ikke toleransekrav til ferdige overflater.
Mindre estetiske forhold og avvik som ikke påvirker overflatenes bruksfunksjon, kommenteres derfor ikke særskilt.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av normal slitasje uten at bruksfunksjonen anses redusert, basert på visuelle observasjoner ved befaringstidspunktet. Rapporten bygger på en forutsetning om at eventuelle produsentanvisninger for benyttede produkter er fulgt, da dette ikke er verifiserbart ved visuell befaring.

Overflater i våtrom er vurdert separat under punktet «Baderom».

Radon

Beskrivelse

Takstmann har ikke utført radonmålinger da dette krever spesialinstrumenter og verktøy.

Det er ikke opplyst at det er utført radonmålinger i boligen.

Det anbefales at det gjennomføres radonmålinger i boligen dersom dokumentasjon på radonnivåer ikke foreligger. Måling bør utføres i vinterhalvåret for å kunne vurdere eventuelt behov for tiltak.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Profilerte innvendige dører.

___

Dørene har normal og forventet bruksslitasje.

___

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

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er fra byggeårene - 2022.

Opplysninger om alder og utførte arbeider er basert på opplysninger fra rekvirent/tidligere salgsoppgave/oversendt dokumentasjon fra rekvirent.

Våtrom er konstruksjoner med høy fukt- og vannbelastning, hvor flere vesentlige deler av oppbygningen normalt er skjult bak overflater og ikke tilgjengelige for direkte inspeksjon.

_____

Tilstandsvurderingen er basert på tilgjengelige og synlige forhold (nivå 1 undersøkelse), fremlagte opplysninger og de undersøkelsene som fremgår under de enkelte vurderingspunktene.

_____

Vurderingene gjelder forholdene på befaringstidspunktet.
De enkelte delene av våtrommet er vurdert separat under respektive punkter i rapporten.





1.ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon for våtrommet er vurdert etter kriteriene i NS 3600.

Tilstandsrapport

Dokumentasjon:
Det er fremlagt SINTEF Teknisk Godkjenning nr. 20668 for prefabrikkerte badekabiner fra Badelement A/S. Godkjenningen dokumenterer at produktet er vurdert som egnet til bruk innenfor de egenskaper, bruksområder og forutsetninger som fremgår av dokumentet.

Våtrom stiller standarden konkrete krav til hva som skal foreligge for at utførelsen av det vanntette sjiktet skal anses som dokumentert. Formålet med dokumentasjonen er å kunne sannsynliggjøre hvordan skjulte og viktige detaljer er utført, ettersom disse normalt ikke kan undersøkes etter at våtrommet er ferdigstilt.
Sentrale detaljer omfatter blant annet tetting rundt gjennomføringer og sluk, utførelse ved dørterskel samt overganger mellom gulv, vegger og hjørner.

Tilfredsstillende dokumentasjon kan blant annet være;
• Dokumentasjon etter anerkjent bransjenorm.
• Dokumentert vanntest/tetthetsprøving.
• Dokumentasjon fra utførende med identifiserbare bilder av skjulte detaljer.

De ulike dokumentasjonsalternativene har egne kriterier som må være oppfylt for at dokumentasjonen skal anses som tilfredsstillende.

Ved søknadspliktig tiltak skal det også foreligge ferdigattest.

Eventuelle fremlagte opplysninger og dokumentasjon er vurdert opp mot A.2.1.9.1 i NS 3600.
Eventuelle mangler ved dokumentasjonsgrunnlaget fremgår under avvik.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger:
Flissatte vegger.

Himling:
Glatt, malt himlingsflate.
Det er montert downlights i himling.

___

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Bemerkning:
Dør er plassert i våtsonen på badet, noe som over tid kan føre til fuktskader på dørblad og karm.
Alternativ plassering anses som vanskelig grunnet rommets utforming.

Ellers har overflater har normal og forventet bruksslitasje.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en samlet vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringstidspunkt.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med gulvvarme (var avskrudd på befaringsdagen).

Fallforhold er kontrollert ved måling i dusjsone og på gulv utenfor dusjsone.
Det er i tillegg utført funksjonstest av vannavrenning i dusjsonen.

___

Det er registrert normal og forventet bruksslitasje på overflatene.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av konstruksjoner og overflater som var tilgjengelige ved befaringstidspunktet, samt funksjonstest av fallforhold.

Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk:
Plastsluk med synlig klemring.
Sluk i nedsenket dusjsone.

Det er ikke observert synlig membran i sluket.
Dette utelukker ikke at membran er benyttet, men innebærer at det ved visuell og ikke-inngripende kontroll ikke er mulig å fastslå omfang, utførelse eller type eventuell membranløsning.

Høyde:
Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 31 mm.
Dette tilfredsstiller dagens krav.

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

___

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

Undersøkelsen er begrenset til nivå 1 (visuell og ikke-inngripende), og skjulte forhold, herunder utførelse og tetthet utenfor synlige flater, kan ikke verifiseres.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra alder, fremlagt dokumentasjon og det som var tilgjengelig for visuell inspeksjon. Vurderingen bygger på NS 3600, tabell C.1 og alderskriterier.



1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende benkeplate med underlimt kum.
Speilskap med lysarmatur på vegg over servant.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Dusjhjørne med svingdører, håndholdt dusj og termostatstyrt blandebatteri.
Veggmontert toalett.

___

Lekkasjesikring og varsling - toalett.
"Lekkasjer fra fordelerskapet dreneres via sluk i gulvet.
Lekkasjer fra utvendig sisterne samles med deksel og dreneres via sluk i gulvet."

___

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

Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksventilasjon i rommet.
Avtrekksventil i himling.
Tilluft via spalte ved terskel.

—

Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

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

1.ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke utført hulltaking i tilstøtende rom, da baderommet er utført som prefabrikkert våtromskabin. Hulltaking vurderes ikke som en egnet undersøkelsesmetode for denne konstruksjonstypen.

Det er heller ikke utført fuktsøk i våtromskabinen, da slike målinger normalt ikke gir representative resultater på grunn av kabinens konstruksjon og oppbygning.

KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

"Drømmekjøkken" kjøkkeninnredning fra byggeårene.
Åpen kjøkkenløsning som holder en normal standard og fremstår vedlikeholdt.

Innredning med glatte, fabrikklakkerte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i kompositt.
Malte flater på vegg over benkeplate.
Belysning via lyslist med downlights under overskap.
Kjøkkenet har opplegg for integrert oppvaskmaskin, 1-greps kran, platetopp, stekeovn og integrert kombiskap kjøl/frys.

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

—

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

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

Tilstandsrapport



1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk kjøkkenventilator.

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

Balansert ventilasjon ellers i rommet.

——

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er i hovedsak utført som rør-i-rør-system med plastrør og fleksirør.

Fordelerskapet har overløp med avrenning, uvisst hvor dette vannet evt ledes.
Hovedstoppekran og rørstokk er plassert i fordelerskap på badet.

Synlige og tilgjengelige deler av vannledningene er undersøkt visuelt.

Undersøkelsen omfatter tilgjengelige rørstrekk og sammenkoblingspunkter, samt observasjon av eventuelle tegn til lekkasje og andre synlige avvik.
Fordelerskap er undersøkt med hensyn til tilgjengelighet og håndtering av eventuelt lekkasjevann.

Store deler av røropplegget er skjult i konstruksjoner og er ikke tilgjengelig for direkte inspeksjon. Skjulte rørføringer kan derfor ikke vurderes uten inngrep i konstruksjonene, og slike inngrep er ikke foretatt.

VED TG1:
Tilstandsvurderingen er basert på forholdene på befaringstidspunktet og må anses som et øyeblikksbilde. Vannledninger står normalt under kontinuerlig trykk, og lekkasjer eller funksjonssvikt kan oppstå uten tydelige forutgående symptomer. TG1 innebærer derfor ikke en garanti for fremtidig funksjon eller mot at lekkasje kan oppstå.

Tilstandsgrad er fastsatt på grunnlag av registrerte forhold, tilgjengelige opplysninger og relevant aldersvurdering etter tabell C.5 i NS 3600.

Tilstandsrapport





TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

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

Lufting og stakemuligheter er ikke observert og derfor ikke videre vurdert.

—

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

—

Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer.

Tilstandsvurderingen er basert på forholdene på befaringstidspunktet og må anses som et øyeblikksbilde. Vannledninger står normalt under kontinuerlig trykk, og lekkasjer eller funksjonssvikt kan oppstå uten tydelige forutgående symptomer. TG1 innebærer derfor ikke en garanti for fremtidig funksjon eller mot at lekkasje kan oppstå.

Tilstandsgrad er fastsatt på grunnlag av registrerte forhold, tilgjengelige opplysninger og relevant aldersvurdering etter tabell C.5 i NS 3600.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har balansert ventilasjonsanlegg med mekanisk tilluft og avtrekk.
Aggregat lokalisert i garderoben.

Avtrekk skjer via ventil på bad og kjøkkenventilator tilkoblet ventilasjonsanlegget.

Ventilasjonsanlegget forutsetter regelmessig vedlikehold, herunder filterbytte i henhold til produsentens anbefalinger.
Filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres eller skiftes jevnlig for å redusere oppsamling av fett og opprettholde ventilatorens funksjon.

Ventilasjonsløsningen fremstår som tidsriktig for bygningens oppføringsperiode.

Innregulering, kapasitet, ytelse, skjulte kanalføringer og øvrige komponenter er ikke kontrollert.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av ventilasjonsløsningen og de forhold som var tilgjengelige ved befaringstidspunktet.

Tilstandsrapport



TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Leiligheten har soneregulert, vannbåren gulvvarme.
Anlegget er originalt fra byggeåret.

Rørstokk for gulvvarmeanlegget er plassert i samme rørskap som øvrige vannrør, på badet.

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll. Anlegget er ikke teknisk vurdert, og funksjon, effekt, innregulering, regulering, tetthet, skjulte rørføringer og komponenter er ikke kontrollert eller verifisert.

Anlegget forutsetter regelmessig ettersyn og vedlikehold i henhold til produsentens anbefalinger, herunder kontroll av termostater, regulering og øvrige komponenter.

Det er ikke opplyst om kjente avvik ved anlegget.
Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulig å vurdere ved visuell befaring.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap lokalisert i garderoben.
EL-anlegg fra byggeårene.
Automatsikringer med jordfeilbrytere.
Overspenningsvern er montert.
Lastbryter og 9 fordelingskurser.

Strømmåler plassert i skapet.
Kursfortegnelsen stemmer med dagens bruk og er plassert i sikringsskapet.

—

I henhold til fremlagt samsvarserklæring:
Ansvarlig utførende: Romerike Elektro AS
Type arbeid: Nyanlegg.
Arbeidsbeskrivelse: "Ny elektroinstallasjon ihht "som bygget" tegninger"
Datert: 09.06.2022.

—

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og

kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

Vurdering av avvik:
• • Det er ikke fremlagt dokumentasjon eller samsvarserklæring for alle arbeider utført på det elektriske anlegget.
Fra oppføringstiden eller fra senere oppgraderinger/utvidelser.

En samsvarserklæring bekrefter at installasjonen er utført i henhold til gjeldende forskrifter av kvalifisert fagpersonell.
Derfor bør anlegget vurderes av autorisert elektriker ved behov, og det anbefales at det gjennomføres en utvidet elkontroll.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke fremlagt dokumentasjon eller samsvarserklæring for det elektriske anlegget.
En samsvarserklæring bekrefter at installasjonen er utført i henhold til gjeldende forskrifter av kvalifisert fagpersonell.

Manglende dokumentasjon betyr ikke nødvendigvis at det foreligger feil, men gir begrenset innsikt i omfang og utførelse.
Det anbefales derfor å få anlegget vurdert av autorisert elektriker ved behov.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

HMS-punktene i rapporten omhandler forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, og er ment som informasjons- og opplysningspunkter.

Registrering av HMS-avvik innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger en påvist mangel eller et konkret problem, men kan være basert på manglende dokumentasjon, målinger eller forhold som ikke lar seg avklare ved visuell befaring.

HMS-punktene føres for å gi et helhetlig bilde av boligen og skal ikke forstås som en tilstandsgrad eller teknisk konklusjon, men som veiledende informasjon.

———

Det er montert sprinkleranlegg og felles brannvarslingsanlegg i bygget.

——

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.
Dessuten må følgende være oppfylt:
- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

I større byggverk med boliger, som typisk er organisert som borettslag, aksjelag eller eierseksjonssameier, er det krav til at det skal foreligge brannteknisk dokumentasjon for byggverket.
Det er ikke dokumentert at dette foreligger.

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henhold til TEK17):

Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndslokkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6

Tilstandsrapport

liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.
I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm. Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk. Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslokkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannslokkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slokke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

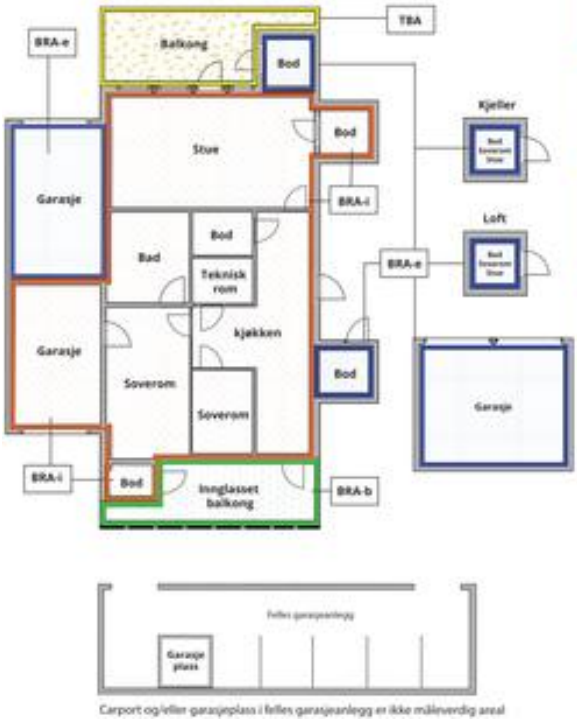
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

2-ROMS LEILIGHET MED TERRASSE

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	57			57	23
Kjeller (Bod)		6		6	
SUM	**57**	**6**			**23**
SUM BRA	**63**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.Etasje	Entré, bad, stue/kjøkken, soverom, garderobe		
Kjeller (Bod)		Bod	

Kommentar

Entré/gang, bad, soverom, garderobe og stue/kjøkken.

Utgang fra stue til terrasse.
Terrassen ble målt til ca. 23 m².
Arealet er medtatt i arealoppstillingen under "åpent areal" i gjeldende etasje.

Eier(e) har påvist en stk bod i kjeller som opplyses å tilhøre seksjonen.
Denne boden er medtatt arealoppstillingen under "BRA-e" i gjeldende etasje.

Kjeller:
Kjellerbod ble målt til ca. 5,7 m².
Boden er merket med nr: 50.

Felles garasjeanlegg:
Biloppstillingsplass ble målt til ca. 13,5 m².
Plassen er merket med nr: 50.

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: I henhold til NS 3600:2025 skal bygningstegninger kun gjennomgås av bygningssakkyndig der disse er fremlagt av selger eller megler.
Det er ikke oversendt godkjente byggemeldte tegninger.

Konsekvens:
Når godkjente byggemeldte tegninger ikke er fremlagt, kan samsvar mellom faktisk bruk og godkjent byggesak ikke vurderes.
Eventuelle avvik eller ulovlige forhold kan derfor ikke konstateres/påpekes av undertegnende.

Nyere håndverkstjenester

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

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.7.2026	Remi Bjørnstad	Takstingeniør
	Anne Simensen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	100	38		50		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Åsheimkroken 27

Hjemmelshaver
Simensen Anne

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0104

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

Eiendomsopplysninger

Om tomten

Felleseie tomt: 11.2 daa.
- Ifølge Norges eiendommer

Tomten er omkranset av variert vegetasjon, som skaper en naturlig og frodig ramme rundt eiendommen.

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

Tinglyste/andre forhold

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

Bebyggelsen

Boligblokk over 3 etasjer.
Med felles garasjeanlegg.
Området består av en kombinasjon av trehusbebyggelse og blokkbebyggelse.
Bygningen stod ferdig i 2022 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Yttervegger i betong og cellekonstruksjoner.
Utfyllende bindingsverk med kledning.
Fasader forblendet med pusset og malte flater, og partier med kledning.
Flate takkonstruksjoner i betong, tekket med papp eller shingel.

Rammetillatelse06/08-2019
Igangset.till02/07-2020
Ferdigattest04/10-2022
Midl.brukstill.10/06-2022
- Ifølge Norges eiendommer.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke motatt	Ikke gjennomgått		Nei
Eier	01.07.2026	Som påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	01.07.2026	Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	01.07.2026	Hjemmelshaver(e), ser., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.07.2026	
2	31.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Viktig informasjon – rapportens forutsetninger

Forutsetninger

Forutsetningene utgjør en integrert del av tilstandsrapporten og beskriver blant annet rapportens undersøkelsesomfang, vurderingsgrunnlag og avgrensninger. De danner grunnlaget for de vurderinger og konklusjoner som fremgår av rapporten, og det er derfor viktig at de leses og forstås i sammenheng med rapportens øvrige innhold.

Kjøper oppfordres til å sette seg grundig inn i forutsetningene før beslutning om kjøp tas. Dersom det er forhold i rapporten eller forutsetningene som er uklare, eller det er behov for en nærmere gjennomgang av rapportens innhold, undersøkelsesomfang eller vurderinger, anbefales det å ta kontakt med den bygningssakkyndige før avtale om kjøp inngås.

Oppdragets omfang og tilleggsundersøkelser

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med forskrift til Avhendingslova (tryggere bolighandel). Oppdragets ordinære undersøkelsesomfang følger forskriftens minstekrav, med de forutsetninger, begrensninger og undersøkelsesmetoder som fremgår av rapporten.
For enkelte rom, bygningsdeler eller forhold er det utført undersøkelser utover forskriftens minstekrav. Formålet med disse tilleggsundersøkelsene er å gi et utvidet informasjonsgrunnlag om de aktuelle forholdene.

Tilleggsundersøkelsene er begrenset til de bygningsdelene og forholdene som uttrykkelig er angitt nedenfor. De innebærer ikke at rapporten som helhet har et videre undersøkelsesomfang enn det som følger av forskriftens minstekrav, og kan heller ikke forstås slik at øvrige rom, bygningsdeler eller forhold er undersøkt etter samme detaljeringsgrad eller omfang.

For de bygningsdelene som er angitt nedenfor, er undersøkelsesomfanget og kriteriene for tilstandsvurdering basert på NS 3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig (Tillegg A punkt A.2 og A.3). Dette innebærer ikke at rapporten som helhet er utarbeidet etter NS 3600.

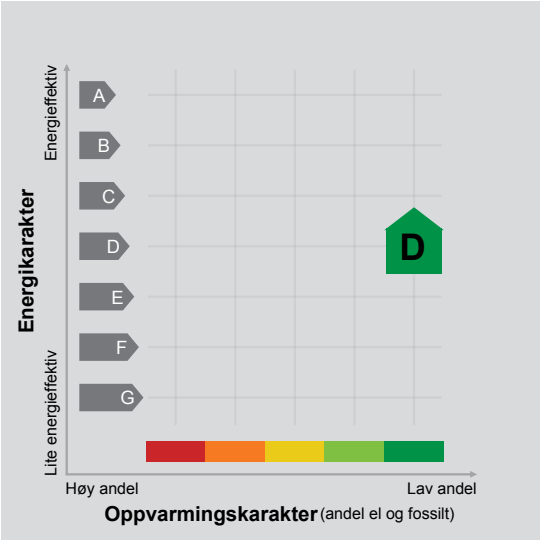
Rapporten omfatter kun de undersøkelser, vurderinger og konklusjoner som uttrykkelig fremgår av rapporten. Manglende omtale av et bestemt forhold kan ikke forstås som en bekreftelse på at forholdet er undersøkt, vurdert eller funnet uten avvik.

Dersom en kjøper ønsker et mer omfattende beslutningsgrunnlag enn det som følger av denne rapporten, oppfordres kjøper til å innhente supplerende undersøkelser av aktuelle bygningsdeler eller forhold før avtale om kjøp inngås.

Følgende forhold er undersøkt utover forskriftens minstekrav:
- Innvendige overflater
- Kjøkkeninnredning
- Avtrekk på kjøkken
- Innvendige dører

ENERGIATTEST

Adresse	Åsheimkroken 27
Postnummer	1461
Sted	LØRENSKOG
Kommunenavn	Lørenskog
Gårdsnummer	100
Bruksnummer	38
Seksjonsnummer	50
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300757480
Bruksenhetsnummer	H0104
Merkenummer	f44defe4-4509-440b-8c03-71bb5f0c0f45
Dato	15.08.2023



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Vask med fulle maskiner
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Individuell varmemåling i flerbolighus
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2022
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	57
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Åsheimkroken 27
Postnummer: 1461
Sted: LØRENSKOG
Kommune: Lørenskog
Bolignummer: H0104
Dato: 15.08.2023 13:20:35
Energimerkenummer: f44defe4-4509-440b-8c03-71bb5f0c0f45

Kommunenummer: 3029
Gårdsnummer: 100
Bruksnummer: 38
Seksjonsnummer: 50
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300757480

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 på varmeanlegg

Tiltak 11: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak utendørs

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: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

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

Generert 27.07.26
Vår ref.: / 50
Meglers ref.: 65-0152/26

Boligopplysninger

Seksjon	50	**Bolignr**	H0104
Boligselskap	5436 Furutoppen Eierseksjonssameie	**Etasje**	1.etg
Adresse	Åsheimkroken 27, 1461 LØRENSKOG	**Oppr.ant.rom**	0
Eier(e)	Anne Simensen	**Bygningstype**	Lavblokk

Felleskostnader og restanse

.

Månedlig fakturering. Restanse pr 27.07.26: kr 0,00 (Med forbehold om feil). Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2026-07	2026-08	2026-09	2026-10	2026-11	2026-12
Felleskostnader leilighet	3 322	3 322	3 322	3 322	3 322	3 322
Garasjeplass	263	263	263	263	263	263
Tv-internett leilighet	596	596	596	596	596	596
Tv-internett rekkehus	556	556	556	556	556	556
Total	4 737	4 737	4 737	4 737	4 737	4 737

Andel fellesgjeld

Ingen fellesgjeld

Selskapets totale gjeld

Selskap og eiendom

Selskap	5436 Furutoppen Eierseksjonssameie (orgnr. 929070909)
Antall enheter	88
Styrets e-post	furutoppenboligsameie@borimail.no
Styreleder	Thorolf Trollsås (90956736)
Forsikring	Gjensidige (Polise 95527631)
Festet tomt	
Gnr/Bnr	100/38
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	Ingen
Styregodkjenning	Nei

Skattemelding 2025

Gjeld	kr 0,00	**Andre inntekter**	kr 923,00
Formue	kr 37 437,00	**Utgifter**	kr 8,00

Merknader

Sameiet har månedlig forbruksfakturering av energi og varmt vann etter måler. Ved omsetning av boliger må det gis melding om navn på selger og kjøper, samt overtakelsesdato, til support@ista.no. Henvendelser som gjelder målerverdier, forbruk og feil på måler rettes til support@ista.no. Faktura- og betalingsspørsmål rettes til felleskostnader@bori.no.

Innkalling til ordinært årsmøte 23.04.2026 for 5436 Furutoppen Eierseksjonssameie.

Årets møte er planlagt å gå digitalt for å spare kostnader ved leie av lokale, og sørge for at alle enkelt får anledning til å avgi sin stemme. Saksbehandling foregår skriftlig, uten videomøte eller fysisk møte. Vi ber om at dere sender inn skriftlige innspill vedrørende sakene på listen, til styret.

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

Det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Kommentar:

Avstemning vil foregå via stemmesedler og det stemmes på alle sakene samtidig, etter at alle sakene er behandlet. Stemmegiverne får stemmesedlene tilsendt på SMS og epost.

Følgende godkjennes samlet: møteleder, saksliste, protokollvitner, forretningsorden og vedtak om lovlig innkalling.

Saksliste

Sak 1: Konstituering
Sak 2: Regnskap
Sak 3: Styrehonorar
Sak 4: Personvalg
Sak 5: Erstatte nettinggjerde ut mot Åsheimsveien med solid skjermende tregjerde.
Sak 6: Varmepumpe i rekkehusene

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling
"Thorolf Trollsås velges som møteleder. Robin Skoglund signerer protokoll med møteleder. Innkallingen,
sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Sak 2: Regnskap

Lagt frem av styret

STYRETS KOMMENTARER TIL REGNSKAPET:
Sameiet har per i dag en relativt god økonomisk situasjon. På bakgrunn av dette, samt arbeidet med årets budsjett, har styret vurdert det som ikke nødvendig å øke felleskostnadene for inneværende periode.

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

Sak 3: Styrehonorar

Styrets arbeid det siste året

Styret har i løpet av det siste året hatt særlig fokus på å sikre bedre økonomisk kontroll. En av de viktigste endringene har vært bytte av forretningsfører. Bakgrunnen for dette var behovet for bedre oppfølging og kontroll av avregninger knyttet til fjernvarmeforbruk, samt et ønske om økt innsikt i og tydeliggjøring av hvor kostnadene i sameiet faktisk ligger.

I forlengelsen av dette valgte styret også å bytte både revisor og forsikringsleverandør. Disse endringene er gjort med bakgrunn i både pris og kvalitet på leveransene, samt for å bidra til en mer oversiktlig og transparent økonomiforvaltning.

I arbeidet med fjernvarme ble det avdekket feil ved målere i rekkehusene. Disse målerne er nå byttet ut. Som et resultat av dette vil rekkehusene fra og med 2026 bli avregnet basert på faktisk forbruk, i stedet for tidligere a konto-løsning. Styret mener dette vil gi en mer rettferdig og etterprøvbar kostnadsfordeling mellom beboerne.

Styret har gjennom disse tiltakene lagt et viktig grunnlag for bedre økonomistyring, økt transparens og bedre forståelse av sameiets kostnadsstruktur.

Styrehonorar ★ Styrets innstilling
Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 180 000,- NOK

Sak 4: Personvalg

Følgende roller er på valg i år:

- Styreleder: 2 år . Styreleder til valg - Thorolf Trollsås stiller til gjenvalg.
- Styremedlem: 2 år - Robin Skoglund avtrer og stiller ikke til gjenvalg
- Styremedlem 2 år - Lisbeth Elvaker avtrer og stiller ikke til gjenvalg

Øystein Milan er ikke på valg i år.

Kandidater til **Styreleder (2 år)**:

- Thorolf Trollsås

Kandidater til **Styremedlem (2 år)**:

- Esben Lund
- Nina Bhogal

Sak 5: Erstatte nettinggjerde ut mot Åsheimsveien med solid skjermende tregjerde.

Lagt frem av Nina Esp Bhogal

Forslag om utskifting av gjerde mot Åsheimveien

Åsheimveien er en svært effektiv logistikkåre. Den sørger for at søpla blir hentet, pakken fra Posten kommer frem, barnehagelevering og -henting flyter, og at både ambulanse, hjemmehjelp og håndverkere finner oss uten problemer. Samtidig betyr det at veien er i bruk store deler av døgnet – ikke bare av personbiler, men også varebiler og tyngre kjøretøy. Resultatet er mer støy, mer støv og mer trafikk tett på boligene våre enn det gjerdet i dag er bygget for å håndtere.

Dagens nettinggjerde mot Åsheimveien gjør dessverre lite av jobben sin. Det skjermer verken mot innsyn, støy eller forurensning, og viktigst av alt: det er ikke trygt for små barn. Gjerdet går ikke helt ned til bakken og har åpninger som barn enkelt kan krype gjennom. Bak gjerdet er det et fall på rundt to meter – noe som i praksis gjør gjerdet mer dekorasjon enn beskyttelse.

Det foreslås derfor å erstatte dagens nettinggjerde med et solid og tett tregjerde, tilpasset terrenget. Dette vil:

forbedre barnesikkerheten (HMS) betydelig
gi bedre innsynsskjerming og støydemping
redusere støv og eksos mot boligene
gi et ryddigere, mer moderne og helhetlig uttrykk for sameiet sett fra veien
Eksisterende metallstolper kan gjenbrukes, noe som holder kostnadene nede. Nettingen

fjernes og erstattes med vertikale trebord montert på horisontale lekter. Vertikale bord anbefales spesielt fordi bakken er ujevn – dette gir penere avslutning og bedre tilpasning over tid.

Det foreslås å bruke royalimpregnerte materialer av god kvalitet, som er holdbare og krever lite vedlikehold – til glede både for dem som liker å snekre og for dem som helst liker at ting bare fungerer.

Gjerdet er målt opp, og materiellkostnaden er estimert til ca. 60.000–90.000 kr, avhengig av endelig materialvalg.

For å holde kostnadene nede foreslås det at arbeidet i størst mulig grad gjennomføres som dugnad. Minst fire enheter har allerede meldt at de kan bidra aktivt til montering av gjerdet over én–to helger, noe som gir et godt og realistisk grunnlag for gjennomføring uten betydelige arbeidskostnader.

Dette er et enkelt tiltak som tar tak i flere behov samtidig: sikkerhet, skjerming og helhetsinntrykk. Vi har stor tro på at gjerdet vil gi uteområdet et tydelig løft – både for dem som ser det daglig fra kjøkkenvinduet, for dem som sitter på verandaen sin og for alle som går, sykler eller kjører forbi.

Et nytt gjerde vil også gjøre det lettere å videreutvikle et pent og ryddig uteområde, blant annet gjennom bed og beplantning som flere allerede har startet med. Samlet sett vil dette bidra til et mer gjennomført og innbydende uttrykk for hele sameiet.

Kort oppsummert foreslås det å:
erstatte eksisterende nettinggjerde mot Åsheimveien med et solid og skjermende tregjerde
forbedre sikkerhet (HMS) og redusere innsyn, støy og forurensning
gjenbruke eksisterende metallstolper for å holde kostnadene nede
gjennomføre arbeidet i hovedsak som dugnad, med minst fire enheter som bidrar
holde prosjektet innen en kostnadsramme på inntil 90.000 kr

Innsenders forslag
Vedtak:
Årsmøtet godkjenner utskifting av eksisterende nettinggjerde mot Åsheimveien med et tett tregjerde som beskrevet i forslaget.
Styret gis fullmakt til å:
koordinere gjennomføring av prosjektet
organisere dugnad i samarbeid med beboere
foreta nødvendige avklaringer knyttet til utførelse og materialvalg
Tiltaket gjennomføres innenfor en kostnadsramme på inntil 90.000 kr.
Det legges til grunn at:
eksisterende metallstolper gjenbrukes der det er hensiktsmessig
arbeidet i hovedsak utføres som dugnad

løsningen tilpasses terreng og eksisterende bygningsmasse

Mot ★ Styrets innstilling
Vedtak:
Årsmøtet vedtar å ikke godkjenne forslaget om utskifting av gjerde mot Åsheimveien på nåværende tidspunkt.
Begrunnelse (fra styret):
Tiltaket innebærer en relativt høy kostnad sett opp mot sameiets øvrige prioriteringer
Det er behov for en helhetlig vurdering av uteområder, inkludert estetikk, standard og fremtidig vedlikehold
Gjennomføring basert på dugnad kan gi varierende kvalitet og uklar ansvarsfordeling

Sak 6: Varmepumpe i rekkehusene

Lagt frem av Morten Eidsvik

Varmepumpe i rekkehusene

På sommeren blir det fort over 30 grader inne i rekkehusene, da de har eksponert fasade på flere sider og taket. Sommeren 2025 sjekket jeg mer detaljer og innhentet tilbud.
Hatt en videobefaring med Norsk Klimasenter og en fysisk befaring med AC Senteret.

Vedlegger tilbudene og informasjonen deres.
Begge firmaer er interessert i å levere til flere av rekkehusene og potensielt gi kvantumsrabatt.

For rekkehusene har ACsenteret anbefalt en plassering i plan 3 i trappeoppgangen, med utedelen stående på takterrassen. De har et bilde i tilbudet med grovskisse.
(De skal selvfølgelig ta befaring med hvert enkelt rekkehus for avklaringer.)
Plasseringen er bak brystningsveggen på takterrassen og utedelen blir da ikke synlig for naboer.
Plan 2 er sannsynligvis ikke aktuelt på grunn av rominndelingene, men hvis det mot formodning ønskes så vil de føres en kanal ned til markterrassen og utedelen vil stå der nede.
For kjøling i plan 1 vil det være ganske likt prinsipp som for plan 3.

Når det gjelder støy så har begge leverandørene svart (og dokumentert med produktdatablader) at støynivået er lavt. I tillegg så sier de følgende "Støynivå fra utedel er lavere ved bruk av kjøling enn oppvarming, da det primært vil være viften som går." Det er kjøling som vil være hovedfokus, da fjernvarmen har klart å holde god temperatur hos alle på vinteren.

Har selv vært på besøk hos folk med slik kjøling og kunne ikke høre at den gikk, da jeg sto 3-4 meter fra den. Disse er ikke til sjenanse for naboer, hverken visuelt eller lydmessig.

Innsenders forslag ★ Styrets innstilling
Godkjenning (med søknadsplikt)
Årsmøtet vedtar at eiere av rekkehus kan søke styret om tillatelse til å installere varmepumpe for kjøling. Styret gis fullmakt til å godkjenne søknader under forutsetning av at tiltaket oppfyller krav til estetikk, støy, teknisk utførelse og plassering, samt at installasjonen ikke er til ulempe for øvrige beboere eller fellesarealer. Det forutsettes videre at tiltaket ikke medfører økte kostnader for sameiet, herunder som følge av forringelse av felles bygningsmasse, økt vedlikeholdsbehov eller økte kostnader knyttet til fjernvarme.

Mot
Avslag
Årsmøtet vedtar å ikke åpne for installasjon av varmepumper i rekkehusene. Begrunnelsen er at tiltaket kun vil komme et begrenset antall beboere til gode, samt at det kan medføre uønskede konsekvenser knyttet til fasadeendringer, støy og forvaltning av sameiets bygningsmasse.

Årsoppgjør 2025

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Resultatregnskap 2025

Furutoppen Eierseksjonssameie
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader	1	4 613 044	3 953 773	5 618 769	4 411 338
Annen driftsinntekt	2	48 695	89 368	0	84 000
Sum driftsinntekter		**4 661 739**	**4 043 141**	**5 618 769**	**4 495 338**
Kostnader					
Lønnskostnad	3	205 380	200 816	203 814	202 174
Konsulenttjenester	4	200 110	215 548	304 443	148 178
Rep og vedlikehold	5	279 563	460 377	296 938	626 480
Forsikringer		269 175	804 798	316 443	250 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		1 109 423	1 224 447	1 906 000	1 275 944
Energi og fyring	6	1 042 582	235 170	1 333 100	991 309
Kabel-TV og telefoni		574 999	502 134	528 000	604 750
Driftskostnader	7	365 088	396 867	425 000	380 000
Andre driftskostnader	8	25 762	29 336	52 420	109 670
Sum driftskostnader		**4 072 082**	**4 069 493**	**5 366 158**	**4 588 505**
Driftsresultat før finansposter		**589 657**	**-26 352**	**252 611**	**-93 167**
Finansielle poster					
Finansinntekt		81 097	98 967	0	30 000
Finanskostnad		702	0	0	0
Sum finansposter		**80 395**	**98 967**	**0**	**30 000**
Årsresultat		**670 052**	**72 615**	**252 611**	**-63 167**
Overført til annen egenkapital	9	670 052	72 615	0	0
Sum disponering		**670 052**	**72 615**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2025

Furutoppen Eierseksjonssameie
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		259 625	219 876
Forskuddsbetalt strøm, varme etc		0	2 613 856
Kundefordringer		129 872	-7 214
Andre fordringer		0	84 228
Bankinnskudd, kasse o.l.		3 080 284	2 911 292
Sum omløpsmidler		**3 469 781**	**5 822 038**
SUM EIENDELER		**3 469 781**	**5 822 038**

Balanse 31.12.2025

Furutoppen Eierseksjonssameie
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	3 294 802	2 624 750
Sum egenkapital		**3 294 802**	**2 624 750**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		151 255	286 094
Annen kortsiktig gjeld		23 723	2 911 194
Sum kortsiktig gjeld		174 978	3 197 288
Sum gjeld		**174 978**	**3 197 288**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 469 781**	**5 822 038**

Furutoppen Eierseksjonssameie

Thorolf Trollsås
Styrets leder

Øystein Miland
Styremedlem

Lisbet Elvaker
Styremedlem

Robin Skoglund
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

Sameiet består av 88 seksjoner og har til formål å forvalte eiendommen Knr.Gnr.Bnr 3222.100.38 til beste for seksjonseierne.

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Generelle Felleskostnader	3 596 496	3 258 570	3 596 588	3 596 588
Kabel TV/bredbånd	572 352	471 504	520 344	604 750
Garasje	220 932	219 056	213 000	210 000
Fjernvarme	178 432	0	1 288 837	0
Strøm	44 832	4 643	0	0
Sum felleskostnader	**4 613 044**	**3 953 773**	**5 618 769**	**4 411 338**

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
El bil/ladeanlegg	48 695	89 368	0	84 000
Sum andre driftsinntekter	**48 695**	**89 368**	**0**	**84 000**

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	180 000	176 000	178 998	180 432
Arbeidsgiveravgift	25 380	24 816	24 816	21 742
Sum lønnskostnader	**205 380**	**200 816**	**203 814**	**202 174**

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2024/2025. Styret har ikke fått dekket andre utgifter.

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

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjon	0	9 517	9 644	15 000
Forretningsførerhonorar	125 912	128 793	133 242	111 016
Andre forvaltningstjenester	14 562	32 112	108 349	14 160
Teknisk bistand	0	0	45 000	0
HMS	6 863	6 892	0	8 002
Annen fremmed tjeneste	52 773	38 234	8 208	0
Sum konsulenttjenester	**200 110**	**215 548**	**304 443**	**148 178**

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Vedlikehold bygg	3 346	111 612	110 000	91 440
Vedlikehold VVS	0	-2 708	47 663	0
Vedlikehold elektro	24 376	9 975	0	90 000
Vedlikehold utvendig anlegg	119	18 735	16 275	50 000
Vedlikehold heis	71 616	96 054	90 000	100 040
Vedlikehold garasjer	11 003	39 637	0	50 000
Vedlikehold ventilasjon	104 006	120 137	0	115 000
Vedlikehold brannsikring	65 096	56 935	33 000	110 000
Egenandel forsikringsskader	0	10 000	0	20 000
Sum vedlikeholdskostnader	**279 563**	**460 377**	**296 938**	**626 480**

Note 6 Energi og fyring

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Elektrisitet (strøm)	247 803	235 170	233 100	800 099
Fjernvarme	794 779	0	1 100 000	191 210
Sum energi og fyring	**1 042 582**	**235 170**	**1 333 100**	**991 309**

Fjernvarme avregnes månedlig, etterskuddsvis basert på målt, faktisk forbruk. Det vil likevel være forbruk som ikke kan avregnes mot den enkelte seksjonseier. Det umålte forbruket kostnadsføres på avdeling.

For perioden 2022–2024 ble fjernvarme avregnet direkte mot seksjonseierne. Umålt forbruk i denne perioden ble kostnadsført på avdeling. Varmetapet utgjorde kr 435 688,44 for blokkene og kr 73 293,37 for rekkehusene. Avregningen ble utført av USBL, før overgang til ny forretningsfører.

For 2025 utgjør umålt forbruk 15 % av totalt innkjøp av fjernvarme på kr 935 153,20, tilsvarende kr 20 199,31 for rekkehusene og kr 120 073,67 for blokkene.

Fjernvarmekostnader for rekkehusene er fordelt etter brøk, da det er utfordringer med korrekt avlesning av målerdata.

Note 7 Driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Vaktmestertjenester	360 480	396 579	405 000	380 000
Renholdstjenester	0	0	20 000	0
Snøbrøyting/strøing/feiing	4 608	288	0	0
Sum driftskostnader	**365 088**	**396 867**	**425 000**	**380 000**

Note 8 Andre driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Søppeltømming/container	0	0	5 000	0
Verktøy og redskaper	838	2 233	1 000	13 000
Datautstyr og programvare	0	0	7 000	0
Nøkler, låser og skilt	0	9 115	33 000	15 000
Annet driftsmateriale	4 639	14 473	0	55 000
Kontorrekvisita	0	0	3 000	0
Kostnader tillitsvalgte	0	0	3 420	0
Generalforsamling/årsmøte	2 500	3 513	0	10 000
Velferdskostnader	11 335	0	0	9 940
Annen kontorkostnad	423	0	0	0
Ørediffèranser	-23	2	0	0
Bank og kortgebyrer	6 050	0	0	6 730
Sum andre driftskostnader	**25 762**	**29 336**	**52 420**	**109 670**

Note 9 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	2 624 750	2 552 135
Tilført til/fra EK fra årets resultat	670 052	72 615
Sum opptjent egenkapital 31.12	3 294 802	2 624 750
Annen egenkapital 31.12, Avd. 1 Blokk	2 140 199	1 836 944
Annen egenkapital 31.12, Avd. 3 Garasje	763 371	478 787
Annen egenkapital 31.12, Avd. 2 Rekkehus	391 232	309 019
Sum egenkapital 31.12	**3 294 802**	**2 624 750**

Note 10 Arbeidskapital

	2025	2024
A. Arbeidskapital 01.01	**2 624 750**	**2 552 135**
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	670 052	72 615
B. Årets endring i arbeidskapital	670 052	72 615
C. Arbeidskapital 31.12	**3 294 802**	**2 624 750**
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	3 469 781	5 822 038
- Kortsiktig gjeld	174 978	3 197 288
= Arbeidskapital 31.12	**3 294 802**	**2 624 750**

5436 Furutoppen Eierseksjonssameie	Beløpsfelt: Beløp				
BORI - BORI Resultat	+ Konto | + Periode	Avdeling 1	Avdeling 2	Garasje	Totalt
Felleskostnader		3 581 266	784 886	246 892	4 613 044
+ 3600 - Generelle Felleskostnader		3 080 256	516 240		3 596 496
+ 3608 - Kabel TV/bredbånd		487 800	84 552		572 352
+ 3607 - Garasje				220 932	220 932
+ 3631 - Fjernvarme			178 432		178 432
+ 3632 - Strøm		13 210	5 662	25 960	44 832
Andre driftsinntekter				48 695	48 695
+ 3659 - El bil/ladeanlegg				48 695	48 695
Sum driftsinntekter		3 581 266	784 886	295 587	4 661 739
Lønnskostnader		175 805	29 575		205 380
+ 5330 - Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling		154 080	25 920		180 000
+ 5400 - Arbeidsgiveravgift		21 725	3 655		25 380
Konsulenttjenester		171 294	28 816		200 110
+ 6712 - Forretningsførerhonorar		107 781	18 131		125 912
+ 6711 - Andre forvaltningstjenester		12 465	2 097		14 562
+ 6732 - HMS		5 875	988		6 863
+ 6790 - Annen fremmed tjeneste		45 174	7 599		52 773
Rep og vedlikehold		226 700	41 860	11 003	279 563
+ 6601 - Vedlikehold bygg		2 677	669		3 346
+ 6603 - Vedlikehold elektro		20 866	3 510		24 376
+ 6604 - Vedlikehold utvendig anlegg		102	17		119
+ 6605 - Vedlikehold heis		61 303	10 313		71 616
+ 6607 - Vedlikehold garasjer				11 003	11 003
+ 6613 - Vedlikehold ventilasjon		89 029	14 977		104 006
+ 6614 - Vedlikehold brannvikring		55 722	9 374		65 096
+ 6630 - Egenandel forsikringsskader		-3 000	3 000		
Forsikringer		230 414	38 761		269 175
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		949 666	159 757		1 109 423
Energi og fyring		767 881	274 701		1 042 582
+ 6300 - Elektrisitet (strøm)		212 119	35 684		247 803
+ 6301 - Fjernvarme		555 762	239 017		794 779
Kabel Tv og telefoni		490 057	84 943		574 999
Driftskostnader		312 515	52 573		365 088
+ 6380 - Vaktmestertjenester		308 571	51 909		360 480
+ 6382 - Snøbrøyting/strøing/feiing		3 944	664		4 608
Andre driftskostnader		22 159	3 603		25 762
+ 6500 - Verktøy og redskaper		838			838
+ 6590 - Annet driftsmateriale		4 016	623		4 639
+ 6874 - Generalforsamling/årsmøte		2 140	360		2 500
+ 6875 - Velferdskostnader		9 703	1 632		11 335
+ 6890 - Annen kontorkostnad		362	61		423
+ 7740 - Øredifferanser		-23			-23
+ 7770 - Bank og kortgebyrer		5 123	927		6 050
Driftskostnader		3 346 492	714 587	11 003	4 072 082
Driftsresultat		234 774	70 299	284 584	589 657
Finansinntekt		69 082	12 015		81 097
Finanskostnad		601	101		702
Resultat		303 255	82 213	284 584	670 052

Til årsmøtet i Furutoppen Eierseksjonssameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Furutoppen Eierseksjonssameie som viser et overskudd på NOK 670 052. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 09.04.2026

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 9. april 2026
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
09.04.2026

5436 Furutoppen Eierseksjonssameie

PROTOKOLL FOR ORDINÆRT ÅRSMØTE 23.04.2026

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 - **Vedtatt med 38 stemmer**
"Thorolf Trollsås velges som møteleder. Robin Skoglund signerer protokoll med møteleder. Innkallingen,
sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 38

Blanke stemmegivere: 3 (telles ikke)

Sak 2: Regnskap

Lagt frem av styret

STYRETS KOMMENTARER TIL REGNSKAPET:
Sameiet har per i dag en relativt god økonomisk situasjon. På bakgrunn av dette, samt arbeidet med årets budsjett, har styret vurdert det som ikke nødvendig å øke felleskostnadene for inneværende periode.

Styrets forslag - **Vedtatt med 40 stemmer**
"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 40

Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

Sak 3: Styrehonorar

Styrets arbeid det siste året

Styret har i løpet av det siste året hatt særlig fokus på å sikre bedre økonomisk kontroll. En av de viktigste endringene har vært bytte av forretningsfører. Bakgrunnen for dette var behovet for bedre oppfølging og kontroll av avregninger knyttet til fjernvarmeforbruk, samt et ønske om økt innsikt i og tydeliggjøring av hvor kostnadene i sameiet faktisk ligger.

I forlengelsen av dette valgte styret også å bytte både revisor og forsikringsleverandør. Disse endringene er gjort med bakgrunn i både pris og kvalitet på leveransene, samt for å bidra til en mer oversiktlig og transparent økonomiforvaltning.

I arbeidet med fjernvarme ble det avdekket feil ved målere i rekkehusene. Disse målerne er nå byttet ut. Som et resultat av dette vil rekkehusene fra og med 2026 bli avregnet basert på faktisk forbruk, i stedet for tidligere a konto-løsning. Styret mener dette vil gi en mer rettferdig og etterprøvbar kostnadsfordeling mellom beboerne.

Styret har gjennom disse tiltakene lagt et viktig grunnlag for bedre økonomistyring, økt transparens og bedre forståelse av sameiets kostnadsstruktur.

Styrehonorar - **Vedtatt med 35 stemmer**
Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 180 000,- NOK

Mot: 2 stemmer

Totalt antall stemmer: 37
Blanke stemmegivere: 4 (telles ikke)

Sak 4: Personvalg

Følgende roller er på valg i år:

- Styreleder: 2 år . Styreleder til valg - Thorolf Trollsås stiller til gjenvalg.
- Styremedlem: 2 år - Robin Skoglund avtrer og stiller ikke til gjenvalg
- Styremedlem 2 år - Lisbeth Elvaker avtrer og stiller ikke til gjenvalg

Øystein Milan er ikke på valg i år.

Styreleder (2 år)	
Thorolf Trollsås	**Valgt**
Styremedlem (2 år) (2 posisjoner)	
Esben Lund	**1. valg**
Nina Bhogal	**2. valg**

Sak 5: Erstatte nettinggjerde ut mot Åsheimsveien med solid skjermende tregjerde. - Forslag ikke vedtatt

Lagt frem av Nina Esp Bhogal

Forslag om utskifting av gjerde mot Åsheimveien

Åsheimveien er en svært effektiv logistikkåre. Den sørger for at søpla blir hentet, pakken fra Posten kommer frem, barnehagelevering og -henting flyter, og at både ambulanse, hjemmehjelp og håndverkere finner oss uten problemer. Samtidig betyr det at veien er i bruk store deler av døgnet – ikke bare av personbiler, men også varebiler og tyngre kjøretøy. Resultatet er mer støy, mer støv og mer trafikk tett på boligene våre enn det gjerdet i dag er bygget for å håndtere.

Dagens nettinggjerde mot Åsheimveien gjør dessverre lite av jobben sin. Det skjermer verken mot innsyn, støy eller forurensning, og viktigst av alt: det er ikke trygt for små barn. Gjerdet går ikke helt ned til bakken og har åpninger som barn enkelt kan krype gjennom. Bak gjerdet er det et fall på rundt to meter – noe som i praksis gjør gjerdet mer dekorasjon enn beskyttelse.

Det foreslås derfor å erstatte dagens nettinggjerde med et solid og tett tregjerde, tilpasset terrenget. Dette vil:

forbedre barnesikkerheten (HMS) betydelig
gi bedre innsynsskjerming og støydemping
redusere støv og eksos mot boligene
gi et ryddigere, mer moderne og helhetlig uttrykk for sameiet sett fra veien
Eksisterende metallstolper kan gjenbrukes, noe som holder kostnadene nede. Nettingen fjernes og erstattes med vertikale trebord montert på horisontale lekter. Vertikale bord anbefales spesielt fordi bakken er ujevn – dette gir penere avslutning og bedre tilpasning over tid.

Det foreslås å bruke royalimpregnerte materialer av god kvalitet, som er holdbare og krever lite vedlikehold – til glede både for dem som liker å snekre og for dem som helst liker at ting bare fungerer.

Gjerdet er målt opp, og materiellkostnaden er estimert til ca. 60.000–90.000 kr, avhengig av endelig materialvalg.

For å holde kostnadene nede foreslås det at arbeidet i størst mulig grad gjennomføres som dugnad. Minst fire enheter har allerede meldt at de kan bidra aktivt til montering av gjerdet over én–to helger, noe som gir et godt og realistisk grunnlag for gjennomføring uten betydelige arbeidskostnader.

Dette er et enkelt tiltak som tar tak i flere behov samtidig: sikkerhet, skjerming og helhetsinntrykk. Vi har stor tro på at gjerdet vil gi uteområdet et tydelig løft – både for dem som ser det daglig fra kjøkkenvinduet, for dem som sitter på verandaen sin og for alle som går, sykler eller kjører forbi.

Et nytt gjerde vil også gjøre det lettere å videreutvikle et pent og ryddig uteområde, blant annet gjennom bed og beplantning som flere allerede har startet med. Samlet sett vil dette bidra til et mer gjennomført og innbydende uttrykk for hele sameiet.

Kort oppsummert foreslås det å:
erstatte eksisterende nettinggjerde mot Åsheimveien med et solid og skjermende tregjerde
forbedre sikkerhet (HMS) og redusere innsyn, støy og forurensning
gjenbruke eksisterende metallstolper for å holde kostnadene nede
gjennomføre arbeidet i hovedsak som dugnad, med minst fire enheter som bidrar
holde prosjektet innen en kostnadsramme på inntil 90.000 kr

Flertallskrav ikke oppnådd - Ikke vedtatt.

Mot - 28 stemmer
Vedtak:
Årsmøtet vedtar å ikke godkjenne forslaget om utskifting av gjerde mot Åsheimveien på nåværende tidspunkt.
Begrunnelse (fra styret):
Tiltaket innebærer en relativt høy kostnad sett opp mot sameiets øvrige prioriteringer
Det er behov for en helhetlig vurdering av uteområder, inkludert estetikk, standard og fremtidig vedlikehold
Gjennomføring basert på dugnad kan gi varierende kvalitet og uklar ansvarsfordeling

Innsenders forslag - 12 stemmer
Vedtak:
Årsmøtet godkjenner utskifting av eksisterende nettinggjerde mot Åsheimveien med et tett tregjerde som beskrevet i forslaget.
Styret gis fullmakt til å:
koordinere gjennomføring av prosjektet

organisere dugnad i samarbeid med beboere
foreta nødvendige avklaringer knyttet til utførelse og materialvalg
Tiltaket gjennomføres innenfor en kostnadsramme på inntil 90.000 kr.
Det legges til grunn at:
eksisterende metallstolper gjenbrukes der det er hensiktsmessig
arbeidet i hovedsak utføres som dugnad
løsningen tilpasses terreng og eksisterende bygningsmasse

Totalt antall stemmer: 40

Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

Sak 6: Varmepumpe i rekkehusene - Forslag ikke vedtatt

Lagt frem av Morten Eidsvik

Varmepumpe i rekkehusene

På sommeren blir det fort over 30 grader inne i rekkehusene, da de har eksponert fasade på flere sider og taket. Sommeren 2025 sjekket jeg mer detaljer og innhentet tilbud.
Hatt en videobefaring med Norsk Klimasenter og en fysisk befaring med AC Senteret.

Vedlegger tilbudene og informasjonen deres.
Begge firmaer er interessert i å levere til flere av rekkehusene og potensielt gi kvantumsrabatt.

For rekkehusene har ACsenteret anbefalt en plassering i plan 3 i trappeoppgangen, med utedelen stående på takterrassen. De har et bilde i tilbudet med grovskisse.
(De skal selvfølgelig ta befaring med hvert enkelt rekkehus for avklaringer.)
Plasseringen er bak brystningsveggen på takterrassen og utedelen blir da ikke synlig for naboer.
Plan 2 er sannsynligvis ikke aktuelt på grunn av rominndelingene, men hvis det mot formodning ønskes så vil de føres en kanal ned til markterrassen og utedelen vil stå der nede.
For kjøling i plan 1 vil det være ganske likt prinsipp som for plan 3.

Når det gjelder støy så har begge leverandørene svart (og dokumentert med produktdatablader) at støynivået er lavt. I tillegg så sier de følgende "Støynivå fra utedel er lavere ved bruk av kjøling enn oppvarming, da det primært vil være viften som går." Det er kjøling som vil være hovedfokus, da fjernvarmen har klart å holde god temperatur hos alle på vinteren.

Har selv vært på besøk hos folk med slik kjøling og kunne ikke høre at den gikk, da jeg sto 3-4 meter fra den. Disse er ikke til sjenanse for naboer, hverken visuelt eller lydmessig.

Flertallskrav ikke oppnådd - Ikke vedtatt.

Mot - 19 stemmer
Avslag
Årsmøtet vedtar å ikke åpne for installasjon av varmepumper i rekkehusene. Begrunnelsen er at tiltaket kun vil komme et begrenset antall beboere til gode, samt at det kan medføre

uønskede konsekvenser knyttet til fasadeendringer, støy og forvaltning av sameiets bygningsmasse.

Innsenders forslag - 18 stemmer

Godkjenning (med søknadsplikt)

Årsmøtet vedtar at eiere av rekkehus kan søke styret om tillatelse til å installere varmepumpe for kjøling. Styret gis fullmakt til å godkjenne søknader under forutsetning av at tiltaket oppfyller krav til estetikk, støy, teknisk utførelse og plassering, samt at installasjonen ikke er til ulempe for øvrige beboere eller fellesarealer. Det forutsettes videre at tiltaket ikke medfører økte kostnader for sameiet, herunder som følge av forringelse av felles bygningsmasse, økt vedlikeholdsbehov eller økte kostnader knyttet til fjernvarme.

Totalt antall stemmer: 37

Blanke stemmegivere: 4 (telles ikke)

Ordinært årsmøte 23.04.2026 protokoll.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Skoglund, Robin	**2026-04-27**	**Trollsås, Thorolf**	**2026-04-24**

Identifikasjon

bankID Skoglund, Robin

Identifikasjon

bankID Trollsås, Thorolf

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

Husordensregler for Furutoppen eierseksjonssameie

Husordensregler er å anse som et supplement til enhver tid gjeldende vedtekter. Husordensreglene er forankret i «Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)».

§ 1 FORMÅL

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

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

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

§ 2 BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

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

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

§ 3 SALG/UTLEIE AV SEKSJON

- Seksjonseiere som selger sin leilighet/garasjeplass plikter å melde dette til styret.
- Søknad om utleie skal sendes styret, og utleie av seksjon kan bare skje med styrets godkjennelse før innflytning (jfr. vedtektenes punkt 2.). Utleier er forpliktet til å utlevere husordensregler og vedtekter til leietaker, samt påse at leietaker retter seg etter disse.
- Utleier er forpliktet til å informere om håndtering av brannalarm.
- Seksjonseier er selv pliktig til enhver tid å oppdatere forretningsfører om korrekte tilskriver adresse.

§ 4 RO OG ORDEN

- Eiere og brukere av eierseksjonene plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen samt på fellesområder.
- Dersom det forventes at selskapeligheter i egen seksjon kan virke sjenerende på naboer så **skal** berørte naboer varsles.
- Mellom klokken 23:00 og 07:00 (09:00 i helg- og helligdager) **skal** det være nattero innen sameiet.
- Støyende arbeid som f.eks. boring i betong er tillatt på hverdager mellom klokken 08:00 og 21:00 samt lørdager mellom kl 10:00 og 18:00.
- På søndager og helligdager skal støyende arbeid ikke forekomme. Iht. «Lov om helligdager og helligdagsfred»

§ 5 BRUK AV UTEOMRÅDER, BALKONGER OG MARKTERRASSER

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

- Det er ikke tillatt å lufte/riste sengetøy, tepper eller lignende utenfor balkong eller vinduer i leilighetsbygg.
- Det er ikke tillatt med blomsterkasser montert på rekkverk på balkonger.
- Den enkelte plikter å holde generell orden på egen balkong/terrasse/uteområde. Skrot, søppel, pappesker o.l. skal ikke oppbevares på disse områder. Dette skal nyttes etter intensjonen oppholdssted og er derfor ikke en lagringsplass.
- Seksjonseier har ansvar for å holde utvendige nedløpsrør rent, for å unngå tilstopping og oversvømmelser.
- Det er kun tillat med gass- eller elektrisk grill. Grilling skal ikke være til sjenanse for naboer.
- Vasking av balkong skal foregå uten unødig bruk av vann, da dette renner ned til etasjen under, og skaper sjenanse.
- Ved røyking på balkong, vis hensyn til naboene slik at det blir minst mulig til sjenanse.
- Andre fasademessige endringer skal ha styrets skriftlige samtykke. Forutgående søknad til kommunen må påregnes ved fasadeendring. Kostnader til dette må i hvert enkelt tilfelle, dekkes av sameier selv.
- Beboere oppfordres ellers til alminnelig nabovett. Ha ett normalt lydnivå på balkong og i hage.

§ 6 GARASJE/PARKERING

- Biloppstillingsplasser i garasjen skal kun brukes til registrerte kjøretøy og ikke brukes til lagringsplass for ekstra sett med hjul, skiboks og annet. Dette av hensyn til HMS (brann, trivsel etc.).
- Lading av kjøretøy skal kun gjøres fra egen godkjent lader. Det er ikke lov å bruke strøm fra stikkontakter på fellesarealer eller privat bod.
- Det skal ikke lades batterier uten oppsyn i noe av sameiets fellesareal. Eksempelvis flyttbar lader til å hjelpe-starte kjøretøy.
- Sameiet plikter å til enhver tid å sørge for nøktern prising av elbilforbruk til den enkelte konsumer. Prisen skal ha til hensikt å dekke strømkostnader og ev. drift av elbilanlegget.
- Eier av en parkeringsplass har anledning til å fjerne feilparkerte kjøretøy for eiers regning. Dette inkluderer at sameiet kan fjerne kjøretøy fra sameiets gjesteparkeringsplasser dersom parkering ikke er iht. gjeldende reglement.
- Parkering skal kun finne sted innenfor egen(e) oppmerket(e) plass(er) i garasjeanlegget. Utenfor oppmerkede plasser er parkering forbudt. Ved overtredelse kan styret innføre sanksjoner som borttauing.
- Styret regulerer bruken av sameiets 4 gjesteparkeringsplasser.
- Gjesteparkeringsplasser skal kun brukes av gjester. Ved parkering skal kjøretøyet alltid registreres i det aktuelle systemet iht. føringer fra styret, p.t. Voids app-en.
- Garasjeporten kan åpnes via app-en Parqio. Det er mulig å dele adgang til åpning med sine gjester. Tidsbegrensning for delingen vil til en hver tid reguleres av styret.
- Opphold og lek i garasjen er ikke tillatt.

§ 7 DYREHOLD

• Dyreeiere må ta hensyn til naboer og utvise ansvar for sitt dyrehold, slik at det ikke er til sjenanse for sameiere. Hund skal alltid føres i bånd på sameiets område, både utendørs og inne i fellesområder i leilighetsbygg. Ekskrementer skal fjernes med pose og kastes i søppelkasse.

§ 8 PARABOL, MARKISER mv.

- Alle faste utvendige installasjoner derunder eventuelle markiser, solskjerming, varmepumper, gjelder/rekkverk og liknende skal ikke installeres uten godkjenning av styret/årsmøte.
- Det tillates ikke satt opp parabol eller andre antenner.

§ 9 SØPPEL/AVFALLSHÅNDTERING

- Søppelbeholdere skal kun brukes til tiltenkt formål.
- Søppelposer skal være grundig knyttet igjen.
- Hensetning av avfall, møbler etc. utenfor søppelbeholderne eller på sameiet område er forbudt.
- Kildesortering skal skje iht. kommunens regler. Det henvises også til at hver og en må benytte gjenviningsstasjoner for levering av det som ikke skal kastes i søppelbeholderne.

§ 10 FELLESOMRÅDER

- Hovedinngangsdørene, garasjeport og dørene inn til bodarealene skal aldri forlates ulåst. Styrets medlemmer går regelmessig HMS-runder på fellesområder, garasje, ute, oppganger, boder og sykkelboder.
- Den enkelte beboer skal ikke henge opp oppslag på fellesområder, herunder særskilt vegger og dører.

Boder:
- Ved stabling i høyden skal det tas hensyn til sprinkelanlegg slik at dette ikke skades eller blokkeres – fri avstand til sprinklerhode skal være minst 50 cm.
- Det er forbudt å oppbevare eksplosive gasser som for eksempel gassbeholdere til utegriller i bodene. Dette skal oppbevares på egen terrasse, iht. offentlige forskrifter.
- Farlige materialer samt giftige, eksplosive eller brennbare substanser og mat eller stoffer som kan tiltrekke seg utøy, skadedyr o.l. skal ikke oppbevares i bodene.

Sykkelrom:
- Det skal kun oppbevares sykler/sykkeltraller i boden. Handlevogner/kurver, utleiesparkesykler osv. har ingenting å gjøre i våre sykkelboder.
- Lading av batteri til el-sykkel e.l. skal ikke forekomme på fellesområdet. Dette skal gjøres i egen eierseksjon.

Parkering på sameiets område:
- Parkering på tunet til sameiet eller oppstillingsplass for brannvesen skal **ikke** forekomme.
- Kun nødvendig kjøring, som av/pålessing.

Leilighetsbygg:
- Møbler, sko, barnevogn og annet skal ikke være til sjenanse eller til hinder for renhold eller i strid med reglene for rømningsvei og skal derfor ikke hensettes utenfor leiligheten.
- Røyking er ikke tillatt innendørs i fellesområder. Sneiper, snus og annet søppel skal ikke kastes utenfor inngangsdørene eller for øvrig på fellesområdet.

Nøkler & koder til fellesområder:

- Adgang til sameiets låste områder må ikke deles med noen som bor utenfor sameiet. Hver enkelt beboer har ansvar i form av å forhindre skadeverk, forsøpling og innbrudd. Samt sikre ro og orden.

§ 11 SIKKERHET

- Alle dører inn til bygningene er sikret med låser som bare kan åpnes med systemnøkler som er kvittert ut til personer etter behov og med avtalte rettigheter. • Bestilling av nøkler kan kun utføres av registrert seksjonseier.
- Beboere må ha et bevisst forhold til hvem som slippes inn når det ringer på dørklokken ved inngangsdørene. Uvedkommende skal ikke gis adgang til leilighetsbygg eller garasjeanlegget.
- Det skal utvises påpasselighet ved inn- utkjøring fra garasjen.
- Ved feil på garasjeporten plikter man å melde dette inn til styret, slik at porten ikke blir stående åpen for uvedkommende.

§ 12 POSTKASSESKILT

• Hver seksjonseier plikter å påse at postkassen er utstyrt med navn og eventuelt leilighetsnummer på beboer(e) av seksjonen. Kun skilt bestemt av styret godtas. Ved behov for nye skilt, må den enkelte selv ordne dette.
Godkjente postkasseskilt kan bestilles på www.skiltservice.com

§ 13 KONTAKTINFORMASJON

- Hver seksjonseier plikter å holde seg orientert om informasjon som gjøres tilgjengelig i USBL/min side, samt ofte stilte spørsmål.
- Vi sender all informasjon fra styret på e-post til seksjonseiere og registrerte leietakere. Det er derfor viktig at korrekt e-postadresse til enhver tid er oppdatert. Dette kan endres på USBL/min side eller ved å kontakte USBL. Dette er den enkelte seksjonseiers ansvar. Styrets e-postadresse er: furutoppen@mittusbl.no

§ 14 ARBEIDER PÅ VANN/AVLØP

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

§ 15 VEDLIKEHOLD AV VENTILASJONSANLEGGET

• For å ivareta funksjonaliteten til byggets ventilasjonsanlegg plikter seksjonseier å skifte filter iht. rutine som beskrevet i seksjonens FDV dokumentasjon eller når anlegget signaliserer at filteret er tett. Styret leverer ut nye filter 2 ganger per år.

§ 16 BRANNFOREBYGGENDE SIKKERHET

- Alle leilighetene er utstyrt med brann/røykdetektorer tilknyttet felles alarmsentral og sprinkleranlegg tilknyttet Nedre Romerike Brannvesen.
- Det er seksjonseiers ansvar å påse at detektorer ikke er tildekket eller frakoblet, da frakoblete/deaktiverte detektorer svekker brannsikkerheten.
- Ved utløsning av falsk brannalarm faktureres eier av leilighet alle kostnader, herunder bl.a. utrykning fra brannvesenet – p.t. (februar 2023) kr 6.600, -.
- Det henvises til branninstruks som finnes i leilighetens FDV dokumentasjon.
- Det er viktig at alle setter seg inn i hvordan man betjener brannvarslingspanelet i entré, slik at man kan skru av dersom man har vært uheldig å utløse alarmen uten at det faktisk brenner.

§ 17 ERSTATNINGSANSVAR

- Sameier er erstatningsansvarlig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Sameier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hele husstanden, leietakere og andre personer som er gitt adgang til leiligheten og fellesområder.
- Skader/uhell som påføres sameiets eiendeler skal straks meldes styret. Den som har forårsaket skaden skal på eget initiativ og for egen regning, utbedre skaden. Dersom utbedring ikke finner sted innen en frist fastsatt av styret, eller utbedringen ikke er tilstrekkelig, kan styret la utbedring gjøres for seksjonseiers regning. Ved tilfeller der sameiets forsikring dekker skader/uhell på sameiets eiendom vil seksjonseier bli belastet egenandel.

V E D T E K T E R

for

Furutoppen eierseksjonssameie

(org. nr. 929 070 909)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Furutoppen eierseksjonssameie. Sameiet er opprettet ved tinglyst seksjoneringsbegjæring 17.03.2022.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 88 boligseksjoner (75 leiligheter og 13 rekkehus) på eiendommen gnr.

100 bnr. 38 i Lørenskog kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte

tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en

bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler kan omfatte

- bod
- parkeringsplasser (i garasjekjeller eller utendørs)
- private uteplasser

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger

av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie

ut sin egen seksjon. 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. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) 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. Dette gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

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

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

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer og fasade, herunder varmepumpe, markise, utelamper o.l. Godkjenning skal skje etter en samlet plan for eiendommen vedtatt av sameiermøtet. Det er ikke tillatt å montere parabolantenne.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

(6) Sameiet tillater kameraovervåking. Kameraovervåking skal meldes og merkes. Kameraovervåking skal normalt ikke finne sted dersom vakthold/overvåking kan løses eller risikoen minimeres gjennom alternative tiltak.

3-2 Ordensregler

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen, dyrehold må søkes styret for godkjenning. Godkjenning kan trekkes tilbake der dyreholdet er til sjenanse for øvrige seksjonseiere.

4. Parkering

4-1 Sameiets parkeringsplasser

Sameiet har parkeringsplasser i garasjekjelleren under bakkenivå. Parkeringsplassene er organisert som tilleggsdeler til boligseksjonene slik som angitt på seksjoneringstegningene.

Sameiet eier og disponerer gjesteparkeringsplasser.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

(1) Parkeringsplassene er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner.

(2) Parkeringsplass som er seksjonert som tilleggsdel, kan bare selges til andre seksjonseiere i sameiet. Eier er i tilfellet forpliktet til å sørge for en reseksjonering.

(3) Utleie av parkeringsplassen krever samtykke fra styret, og kan bare skje til andre seksjonseiere/beboere i seksjonssameiet. Samtykke til utleie kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner.

Det er ikke tillatt å hensette uregistrerte kjøretøy i garasjeanlegg eller på sameiets fellesområder.

4-3 Vedlikehold

Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjen, herunder rengjøring og vedlikehold av innvendige flater.

4-4 Kostnader

Kostnader til drift og innvendig vedlikehold av garasjen fordeles mellom seksjonseierne som disponerer parkeringsplass etter hvor mange parkeringsplasser hver seksjonseier disponerer.

Dette gjelder for eksempel følgende kostnader:

- snørydding/feiing
- vask av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- strøm, evt. andre kostnader til oppvarming

Det føres et eget underregnskap for fordeling av felleskostnader knyttet til

parkeringsplassene.

4-5 Ladepunkt for el-bil o.l.

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

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

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Den som blir pålagt å bytte bort en plass han har kjøpt/oppgradert med ladestasjon, kan kreve at den som får byttet til seg plassen bekoster etablering av en tilsvarende stasjon på plassen det byttes til dersom denne plassen ikke er tilrettelagt for lading. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen. Opphører behovet for HC plass har opprinnelig eier rett til å bytte tilbake til opprinnelig kjøpt HC plass.

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, eventuell gulvvarme, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskiftning av isolerglass.

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

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

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

(8) Seksjonseierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre seksjonseiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

(9) Styret har rett til å gi pålegg om vedlikehold og reparasjonsarbeider for ethvert forhold hvor dette finnes påkrevd av bygningsmessige hensyn. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan styret vedta å la arbeidene utføres for vedkommende seksjonseiers regning.

(10) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

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

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

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

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

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

(6) Dersom seksjonseier benytter sameiets forsikring er seksjonseier pliktig til å la forsikringsselskapet utbedre skaden i stedet for å motta kontantoppgjør.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet er felleskostnader. Dette er kostnader som for eksempel bygningsforsikring, strøm til fellesareal, snømåking. Det er sameiet som avgjør hva som skal dekkes av felleskostnadene.

Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne der 30 prosent av utgiftene fordeles med like store beløp på hver seksjon, og de øvrige 70 prosent av utgiftene fordeles på hver seksjon etter sameiebrøk.

(2)Det føres avdelingsregnskap med 2 avdelinger. Et avdelingsregnskap for blokkene, og ett for rekkehusene.

Leilighetsseksjonene har i fellesskap ansvar for å dekke alle kostnader forbundet med vedlikehold, service- og driftsavtaler og annet som i det vesentlige kun betjener en eller flere av leilighetsblokkene.

For rekkehusseksjonene betales det som skal dekke vedlikehold av rekkehusene herunder service- og driftsavtaler og annet som bare eller i det vesentlige betjener rekkehusene.

(5) Felles TV/bredbåndavtale fordeles likt pr seksjon.

(6) For å disponere garasjeplass, skal seksjonseier betale et beløp pr måned pr disponibel plass, se mer under punkt 4-4.

(7) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1)-(6).

6-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot

seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens §

31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7. Pålegg om salg og fravikelse – mislighold

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Fravikelse

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal i tillegg ha 2-3 medlemmer hvorav det alltid bør være et styremedlem fra eller for rekkehusene, det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

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

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

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

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller

forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør

møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

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

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

• behandle styrets eventuelle årsmelding

• behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående

kalenderår

• velge styremedlemmer

• behandle vederlag til styret

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

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

I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

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

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

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,

d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

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

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

g) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

• at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike

• innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen

• innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6 og § 4-4.

9-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen

interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

10. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av

16.6.2017 nr. 65.

Lørenskog kommune

Spir Arkitekter AS
Postboks 18
3119 TØNSBERG

Kristian Borrebæk

Saksbehandler / telefon	Vår referanse:	Deres referanse:	Dato:
Solveig Paulsen / 458 75 806	19/733- 173		04.10.2022

Ferdigattest - Rekkehus og boligblokker

Adresse	**Gnr./bnr./fnr./snr.**	**Bygning**
Gamleveien 68 - 70	100/38//	
Ansvarlig søker Spir Arkitekter AS Postboks 18 3119 TØNSBERG	**Tiltakshaver** Gamleveien 68-70 AS Postboks 2083 Vika 0125 OSLO	
Tiltakets art: Boligprosjekt	**Bygningstype:** Stort frittl. boligbygg på 3 og 4 etasj.	

Ferdigattest er gitt med bakgrunn i mottatt søknad.

Søknad om ferdigattest er mottatt 11.08.2022.

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

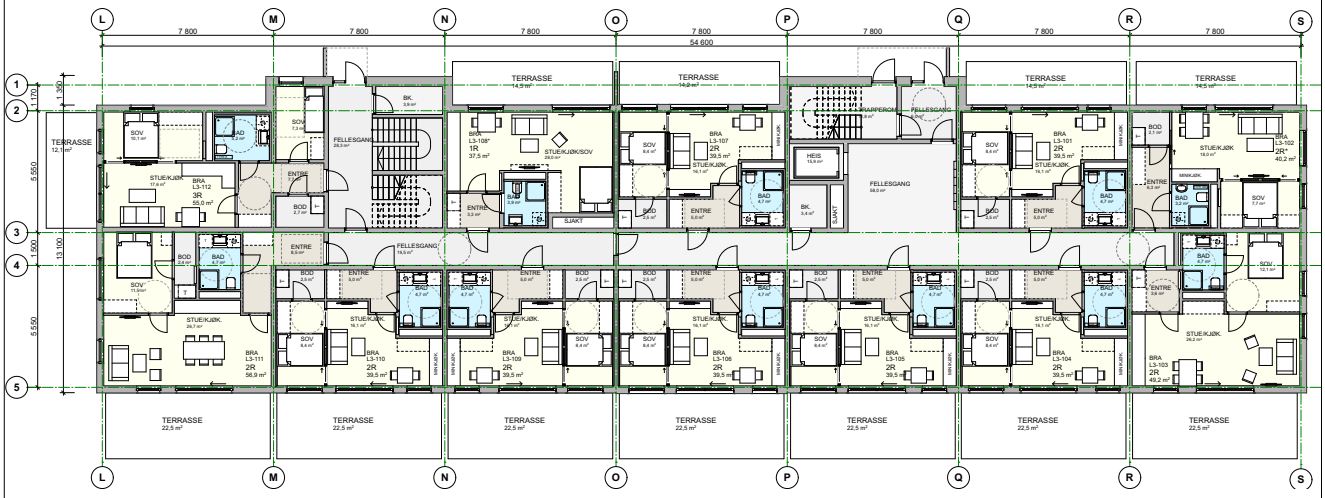
Solveig Paulsen
saksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Vedlegg:
Gjennomføringsplan

Kopi til:
Gamleveien 68-70 AS Postboks 2083 Vika 0125 OSLO

Intern kopi til:



SKALA 1:150

0 1 2 5 10 15

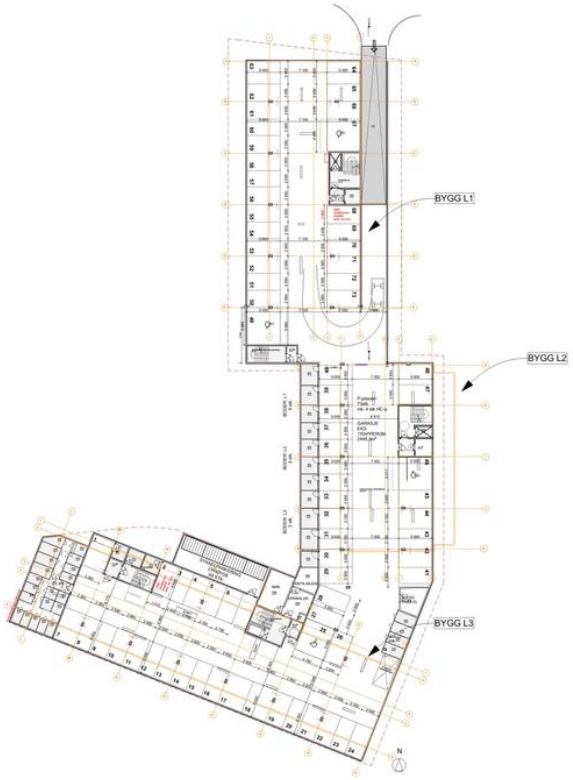
METER

N

*Leilighet < 50 m2, unlatt fra tilgjenglighetskrav

Arkitekt: SPIR Spir Arkitekter AS, Rambergveien 1, 3115 Tønsberg, Tlf.: 333 818 80 post@spir.no	Prosjekt: **18470 GAMLEVEIEN 68-70, LØRENSKOG** AXER EIENDOM AS / Gamleveien 68-70	Dato opprettet: 16.05.19	Sign.: KB	Tegning: **LEILIGHETSBYGG L3 - PLAN 1**	Fase: RAMMESØKNAD	Tegningsnr.: **A-L3-011**
		Mål: 1:150 A3	Kontroll: KJ		FORPROSJEKT	Gnr100/Bnr38/43

Vedlegg E12



Arkitekt: SPIR Spir Arkitekter AS, Rambergveien 1, 3115 Tønsberg, Tlf.: 333 818 80 post@spir.no	Prosjekt: **18470 GAMLEVEIEN 68-70, LØRENSKOG** Axer Eiendom AS / Gamleveien 68-70 AS	Dato opprettet: 16.05.19	Sign.: KB	Tegning: **Plan GARASJE**	Fase: RAMMESØKNAD	Tegningsnr.: **A-011**
		Mål: 1:500	Kontroll: KJ		FORPROSJEKT	100/38-43



Arkitekt: SPIR Spir Arkitekter AS, Rambergveien 1, 3115 Tønsberg, Tlf.: 333 818 80 post@spir.no	Prosjekt: **18470 GAMLEVEIEN 68-70 LØRENSKOG** Axer Eiendom AS / Gamleveien 68-70 AS	Dato opprettet: 16.05.19	Sign.: KB	Tegning: **SITUASJONSPLAN**	Fase: RAMMESØKNAD	Tegningsnr.: **A-011**
		Mål: 1:500 = A3	Kontroll.: KJ		FORPROSJEKT	Gnr100/Bnr38/43

Vedlegg E27



Arkitekt: SPIR Spir Arkitekter AS, Ramborgveien 1, 3115 Tønsberg, Tlf.: 333 819 80 post@spir.no	Prosjekt: **18470 GAMLEVEIEN 68-70, LØRENSKOG** AXER EIENDOM AS / Gamleveien 68-70	Dato opprettet: 16.05.19	Sign.: KB	Tegning: **LEILIGHETSBYGG L3 - FASADER**	Fase: RAMMESØKNAD	Tegningsnr.: **A-L3-025**
		Mål: 1:200 A3	Kontroll: KJ		FORPROSJEKT	Gnr100/Bnr38/43

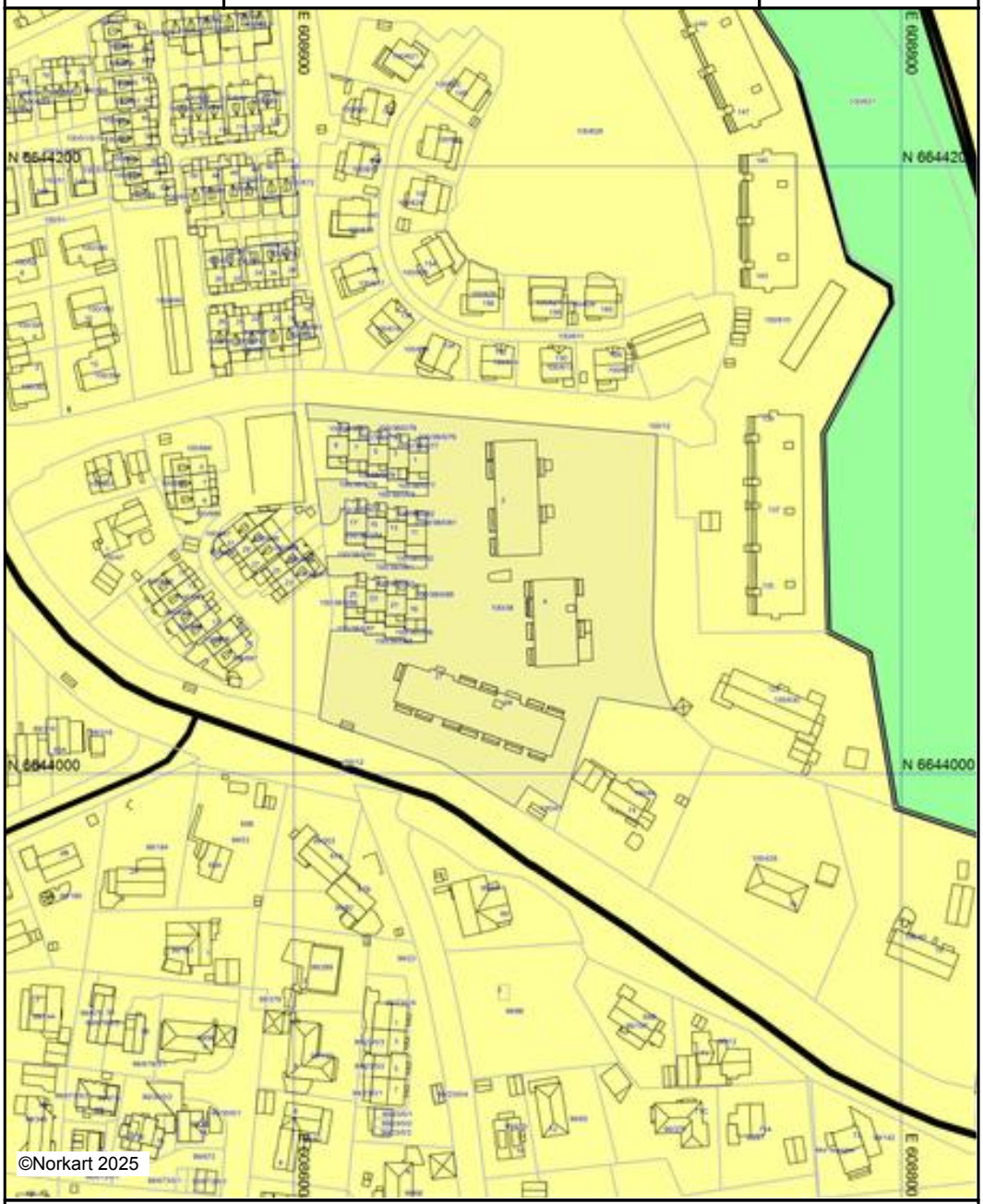
Lørenskog kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 100/38/0/36
Adresse: Åsheimkroken 4
Utskriftsdato: 27.11.2025
Målestokk: 1:2000

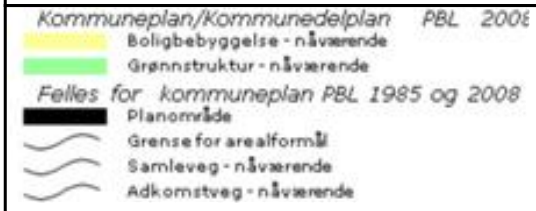
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



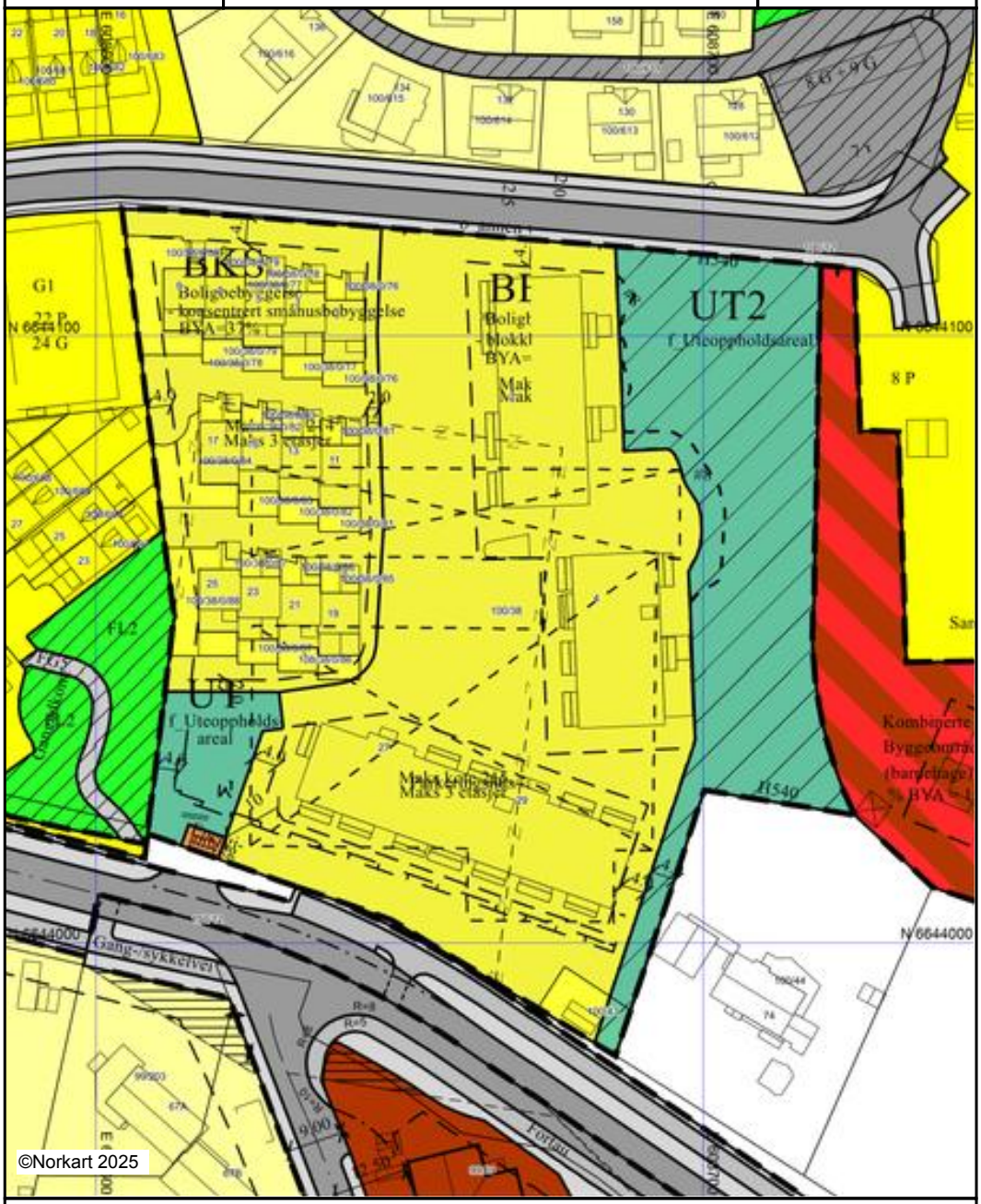
Lørenskog kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 100/38/0/36
Adresse: Åsheimkroken 4
Utskriftsdato: 27.11.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



STATENS VEGVESEN

Vann- og kloakkledninger o. l.
samt renner av alle slag ved riksveg
(jfr. veglovens § 32 og § 57)

Søknad/Erklæring

Undertegnede Coward & Thowsen A/S søker herved om tillatelse til å legge vannledning/kloakkledning/stikkrenne[1]) og overvannsledning under/langs/til fylkes-veg nr. C 156, Gamlevegen ved (min) eiendom(men)[1]) Gamlevn. 68, (ved Glennevn.) g.nr. 100, b.nr. 38 i Lørenskog kommune, se skisse på baksiden.

Jeg godtar nedenfor nevnte vilkår for tillatelse som bindende for meg selv og senere eiere og brukere av eiendommen.

1. Arbeidet må utføres etter anvisning av vegvesenet innen det tidsrom vegvesenet angir og slik at trafikken ikke stoppes eller unødig hindres. Eieren og/eller brukeren skal sørge for at arbeidsstedet avsperres forsvarlig og forsynes med lykter, varselskilter m. v. Arbeidet må ikke settes i gang før vegoppsynsmannen og, dersom politivedtekter krever det, politiet er varslet og har sørget for å kontrollere at arbeidsstedet er avsperret og varslet etter de av vegvesenet fastsatte bestemmelser.
2. Ledningen legges i frostfri dybde, minst 1,80 m under vegbanen og føres om mulig gjennom vegen ved boring. Ledningen legges i varerør med mindre vegvesenet samtykker i noe annet. Ved gjenfylling av ledningsgrøft nyttes samme masser som i vegkroppen fra tidligere. Bærelagsmaterialene holdes adskilt fra de øvrige og må ikke forurenses. Massene legges tilbake lagvis. Hvert lag må under gjenfyllingen stampes godt, så setninger unngås. Etterfylling og planering påhviler søkeren.
   Ved mangelfull istandsetting kan vegvesenet foreta utbedring på eierens/brukerens bekostning.
3. Vegvesenet utfører selv reparasjon av asfalt- og oljegrusdekke. For reparasjon av asfaltdekke betales kr. 50,00 pr. l. m, for oljegrusdekke kr. 25,00 pr. l. m, i alt kr. _____ til vegkontoret før tillatelse til igangsettelse av arbeidet gis. I tilfelle boring, tilbakebetales beløpet.
4. Eieren og/eller brukeren er ansvarlig for all skade som ved ledningsanlegget måtte påføres vegområdet eller tredjemann. Søkeren er forpliktet til selv å henvende seg til telegrafbestyreren på stedet, elektrisitetsverk, vannverk m. v. for å få påvist mulige kabler m. v. som kan bli skadet ved gravingen, idet vegvesenet fraskriver seg ethvert ansvar for slik skade.
5. Mulig ulempe for ledningsanlegget ved vegvesenets vedlikeholds-, reparasjons- og utbedringsarbeider er vegvesenet uvedkommende.
6. Vegvesenets tillatelse er gitt midlertidig. Eieren og/eller brukeren er forpliktet til for egen regning å foreta de endringer med ledningsanlegget – eventuelt fjerne det – som vegvesenet senere måtte finne nødvendig.
7. Denne erklæring blir å tinglyse på eierens/brukerens[1]) kostnad som heftelse på eiendommen. Arbeidet må ikke settes igang før tinglyst erklæring foreligger med mindre vegsjefen har tillatt arbeidet igangsatt på et tidligere tidspunkt.

8.[2]) ~~Ledningene kreves ført gjennom vegen ved boring.~~
Vegmester Christensen, telefon nr. 74 12 30, må varsles ~~før arbeidet settes i gang.~~

Oslo den 10. juni 1976
Coward & Thowsen A/S
Sig. Christiansen
(Søkerens underskrift.)

Undertegnede eier av ovennevnte eiendom samtykker i at erklæringen tinglyses som heftelse på eiendommen.[3])

Oslo den 10. juni 1976
Coward & Thowsen A/S
Sig Christiansen
(Skjøteinnehaverens underskrift.)

[1]) Stryk det som ikke passer.
[2]) Plass for ytterligere vilkår.
[3]) Hvor brukeren ikke har særskilt hjemmel til eiendommen.
Blankett nr. 66.

Dmr. 3607/ 1976. Dbf. 14/6. 1976.

Ledningen bes inntegnet på skissen. Stedet ligger ved km.p. _____ + _____ m. Mangler kilometreringen, angis avstand fra nærmeste vegkryss, bru eller annet kjent fastmerke.

Til ← R.v. nr. → Til

Dekketype: Asfalt ~~oljegrus~~ ~~grus~~
(stryk det som ikke passer).

Sendes vegsjefen i Akershus, postboks 8166, Dep., Oslo 1.

Ark.nr. 774 Lø.
AaW/ID

Tillatelse

~~Herr~~ Coward & Thowsen A/S,
v/ salgssjef L. Vangsøy,
Kirkegaten 30, Oslo 1.

Etter ~~Deres~~ muntlig søknad av 3. juni 1976 fra / Robertson Nordisk A/S v/overingeniør Sibbern gir en herved tillatelse til å legge vann-, kloakk- og overvannsledning under/langs/til ~~fylkes~~ veg nr. C 156, Gamlevn., (ved Glennevn.)
ved eiendommen Gamlevn. 68/ g.nr. 100, b.nr. 38, i Lørenskog kommune.

Tillatelsen gis på de i omstående erklæring nevnte vilkår. Erklæringen følger vedlagt i ~~3 eksemplarer. To eksemplarer, hvorav det ene på tinglysingspapir, må i datert og undertegnet stand snarest sendes tilbake til vegsjefen, som for Deres regning vil besørge erklæringen tinglyst. Tinglysingsgebyret kr. 30.-, samt betaling for reparasjon av vegdekke i henhold til pkt. 3, tilsammen kr. _____ må vedlegges i sjekk eller sendes over post- eller bankgiro.~~ bes innbetalt til vegkontoret over postgirokonto nr. 4020.

Vegsjefen i Akershus.

Oslo, den 3. juni 1976.
Etter fullmakt:

Aa. Winge
overingeniør

Sendes sorenskriveren i Strømmen til tinglysing.

Tinglysingsgebyr kr. 30.- sendes samtidig hermed over postgiro.

Vegsjefen i Akershus

Oslo den 11. juni 1976
Etter fullmakt

Eva L. Einersen

Gjenpart for vegmester/oppsynsmann _____
De bes påse at de stilte vilkår blir fulgt. Det gjøres spesielt oppmerksom på at arbeidsstedet må kontrolleres som nevnt før arbeidet settes igang.

TINGLYST
STATENS VEGVESEN
09 MARS 1990
STRØMMEN
SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR: 2545

Vann- og kloakkledninger o.l.
samt renner av alle slag ved riksveg
(jfr. veglovens § 32 og § 57)

Søknad/Erklæring

Undertegnede Handy Holding A/S søker herved om tillatelse til å legge vannledning/kloakkledning/~~xxxxxxxx~~overvann) under/langs/~~xx~~ fylkes veg 352.01 ved (min) eiendom(men)[1]) g.nr. 100 b.nr. 38 i Lørenskog kommune, se ~~xxxxxxxxxxxxxxx~~ kartutsnitt.

Jeg godtar nedenfor nevnte vilkår for tillatelse som bindende for meg selv og senere eiere og brukere av eiendommen.

1. Arbeidet må utføres etter anvisning av vegvesenet innen det tidsrom vegvesenet angir og slik at trafikken ikke stoppes eller unødig hindres. Eieren og/eller brukeren skal sørge for at arbeidsstedet avsperres forsvarlig og forsynes med lykter, varselskilter m.v. Arbeidet må ikke settes i gang før vegoppsynsmannen og, dersom politivedtekter krever det, politiet er varslet og har sørget for å kontrollere at arbeidsstedet er avsperret og varslet etter de av vegvesenet fastsatte bestemmelser.
2. Ledningen legges i frostfri dybde, minst 1.80 m under vegbanen og føres om mulig gjennom vegen ved boring. Ledningen legges i varerør med mindre vegvesenet samtykker i noe annet. Ved gjenfylling av ledningsgrøft nyttes samme eller tilsvarende masser som i vegkroppen fra tidligere. Bærelagsmaterialene holdes adskilt fra de øvrige og må ikke forurenses. Massene legges tilbake lagvis. Hvert lag må under gjenfyllingen stampes godt, så setninger unngås. Etterfylling og planering påhviler søkeren.
   Ved mangelfull istandsetting kan vegvesenet foreta utbedring på eierens/brukerens bekostning.
3. ~~xxxxxxxxxxxxxx

Ledningen bes inntegnet på skissen. Stedet ligger ved km.p. 1.5 + 360 m.
Mangler kilometerringen, angis avstand fra nærmeste vegkryss, bru eller annet kjent fastmerke.

FV -352.01

Til	Oslo	← xxxx nr.	→ Strømmen	Til

Dekketype: Asfalt – oljegrus – grus
(stryk det som ikke passer).

Sendes xxxxxxxxx Kjellerbru vegstasjon, Postboks 118, 2007 Kjeller.

Tillatelse

xxxx Handy Holding A/S, v/ H. Bragerhaug & Sønner A/S,
Kongevn. 72. 1412 Sofiemyr.

Etter Deres søknad av 10/01. 1990 gir en herved tillatelse til å legge
vannledning/kloakkledning/overvannsledning
under/langs/xx fylkes veg 352.01
ved eiendommen g.nr. 100 b.nr. 38 i Lørenskog kommune.

Tillatelsen gis på de i omstående erklæring nevnte vilkår. Erklæringen xxxxxxxx

DAGBOKFØRT
13 JUN84 04649
SORENSKRIVEREN I
STRØMMEN

E R K L Æ R I N G

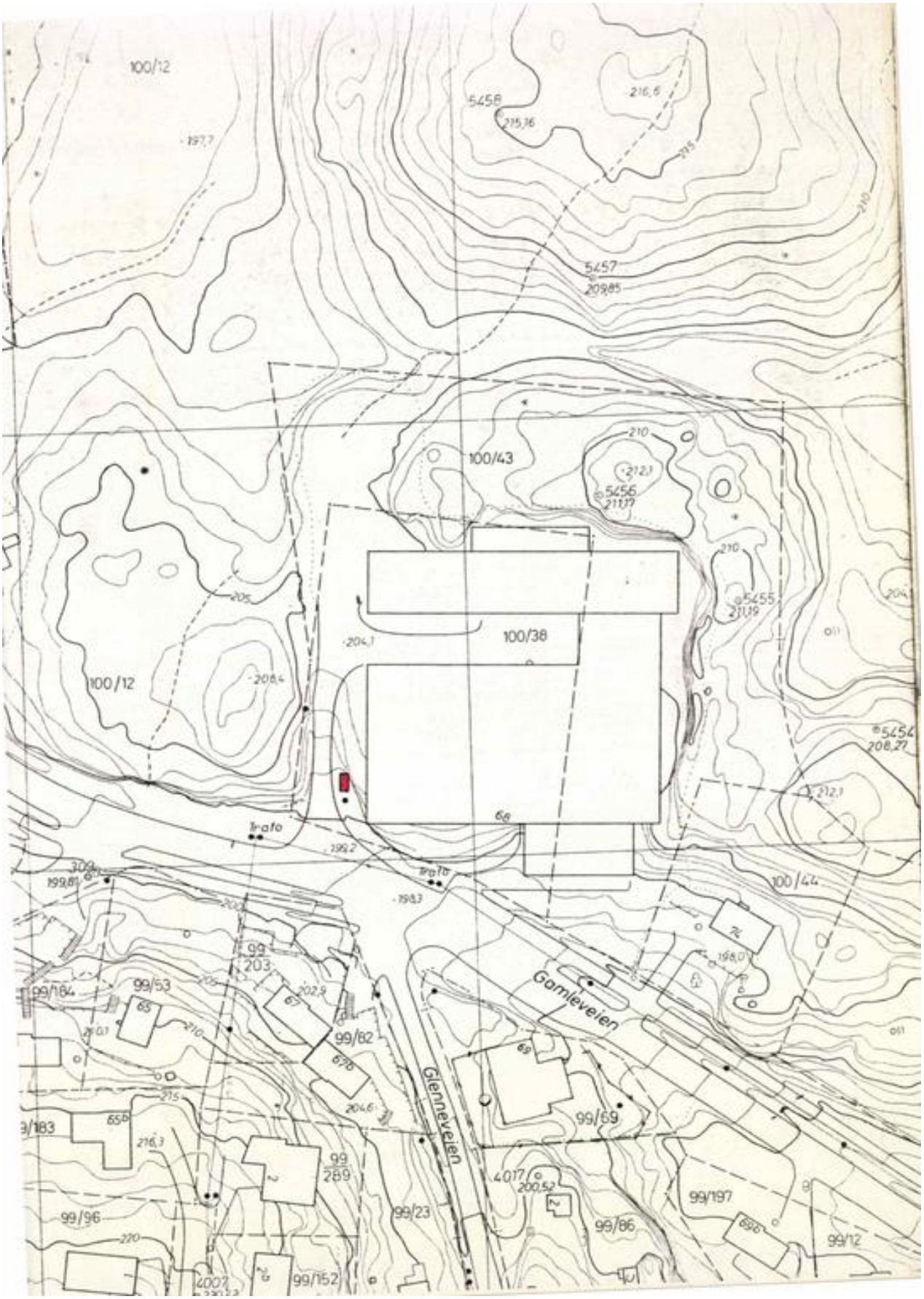
Undertegnede eier av gnr. 100 bnr. 38, Gamleveien 68, gir herved vederlagsfritt Lørenskog Elverk rett til å føre opp en nettstasjon slik som vist med rødt på vedlagte kartutsnitt.

Denne erklæring kan tinglyses for Lørenskog Elverks regning.

Lørenskog den 27/4-1984.....

COWARD & THOWSEN

Tom Coward, styreformann


100/12
100/43
100/38
100/12
100/44
99/203
99/164
99/53
99/82
99/183
99/289
99/96
99/23
99/69
99/197
99/86
99/12
99/152
Gamleveien
Glenneveien
Trafo
Trafo
5458
5457
5456
5455
5454

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/300859/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-08 12:13

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 613615684
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
842566142	LØRENSKOG KOMMUNE	Postboks 304, 1471 LØRENSKOG

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
911580365	GAMLEVEIEN 68 70 AS		Postboks 2083 Vika, 0125 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
3029	100	38

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3029	100	38	0	1	76 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	2	86 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	3	111 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	4	64 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	5	54 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	6	109 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	7	76 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	8	76 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	9	85 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	10	54 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	11	38 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	12	109 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	13	76 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	14	76 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	15	85 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	16	37 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	17	38 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	18	109 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	19	76 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei

Doknr: 300859 Tinglyst: 17.03.2022
STATENS KARTVERK

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3029	100	38	0	20	76 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	21	132 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	22	81 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	23	85 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	24	65 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	25	34 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	26	54 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	27	88 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	28	51 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	29	51 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	30	85 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	31	38 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	32	88 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	33	51 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	34	51 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	35	85 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	36	38 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	37	88 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	38	102 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	39	85 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	40	38 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	41	40 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	42	40 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	43	40 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	44	50 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	45	40 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	46	40 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	47	40 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	48	40 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	49	40 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	50	57 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	51	56 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	52	50 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei

23.02.2022 17:30 Side 2 av 4

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/300859/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-08 12:13

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3029	100	38	0	53	40 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	54	40 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	55	40 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	56	50 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	57	40 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	58	40 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	59	40 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	60	40 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	61	40 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	62	57 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	63	63 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	64	50 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	65	40 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	66	40 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	67	40 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	68	50 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	69	40 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	70	40 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	71	40 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	72	40 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	73	40 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	74	57 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	75	63 / 6539	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	100	38	0	76	158 / 6539	Boligseksjon	Ja	Ja
3029	100	38	0	77	161 / 6539	Boligseksjon	Ja	Ja
3029	100	38	0	78	161 / 6539	Boligseksjon	Ja	Ja
3029	100	38	0	79	161 / 6539	Boligseksjon	Ja	Ja
3029	100	38	0	80	158 / 6539	Boligseksjon	Ja	Ja
3029	100	38	0	81	158 / 6539	Boligseksjon	Ja	Ja
3029	100	38	0	82	161 / 6539	Boligseksjon	Ja	Ja
3029	100	38	0	83	161 / 6539	Boligseksjon	Ja	Ja
3029	100	38	0	84	158 / 6539	Boligseksjon	Ja	Ja
3029	100	38	0	85	158 / 6539	Boligseksjon	Ja	Ja

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3029	100	38	0	86	161 / 6539	Boligseksjon	Ja	Ja
3029	100	38	0	87	161 / 6539	Boligseksjon	Ja	Ja
3029	100	38	0	88	158 / 6539	Boligseksjon	Ja	

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

23.02.2022 17:30

Side 4 av 4

MOTTATT
15 JULI 2021
Lørenskog kommune

Søknad om seksjonering

21/5546-1

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Lørenskog 92566142	Pb 324 1471 Lørenskog	90777842 Stm

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Gamleveien 68-70 AS v/Henriette Sønsteby iht fullmakt	911580365	knut@axer.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Postboks 2083 Vika	0125	Oslo	97 59 63 03

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3029	Lørenskog	100	38	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
911580365	Gamleveien 68-70 AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer | **Seksjonens formål** B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring | **Sameiebrøk (teller)** Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet. | **Tilleggsareal** Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	76	B	13	B	76	B	25	B	34	B	37	B	88	B	49	B	40	B
2	B	86	B	14	B	76	B	26	B	54	B	38	B	102	B	50	B	57	B
3	B	111	B	15	B	85	B	27	B	88	B	39	B	85	B	51	B	56	B
4	B	64	B	16	B	37	B	28	B	51	B	40	B	38	B	52	B	50	B
5	B	54	B	17	B	38	B	29	B	51	B	41	B	40	B	53	B	40	B
6	B	109	B	18	B	109	B	30	B	85	B	42	B	40	B	54	B	40	B
7	B	76	B	19	B	76	B	31	B	38	B	43	B	40	B	55	B	40	B
8	B	76	B	20	B	76	B	32	B	88	B	44	B	50	B	56	B	50	B
9	B	85	B	21	B	132	B	33	B	51	B	45	B	40	B	57	B	40	B
10	B	54	B	22	B	81	B	34	B	51	B	46	B	40	B	58	B	40	B
11	B	38	B	23	B	85	B	35	B	85	B	47	B	40	B	59	B	40	B
12	B	109	B	24	B	65	B	36	B	38	B	48	B	40	B	60	B	40	B

Sum tellere: 6539 | Nevner = 6539

Dato	Innsenderens underskrift
11.07.21	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 1 av 4

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

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

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

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

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
11/07/21	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

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

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
OSLO 11/07/21	FOR GAMLEVEIEN 30 IHT JUKUMAH	HELRIFFE SØNSTEBY
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☒ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3029	Lørenskog	100	38	

Dato	Underskrift	Stempel
29.07.2021	Sabaje Tekindi	Lørenskog kommune Teknisk sektor GEODATA

Dato	Innsenderens underskrift
11/07/21	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 3 av 4

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61	B	40	B	85	B	158	BG	109				133				157			
62	B	57	B	86	B	161	BG	110				134				158			
63	B	63	B	87	B	161	BG	111				135				159			
64	B	50	B	88	B	158	BG	112				136				160			
65	B	40	B	89				113				137				161			
66	B	40	B	90				114				138				162			
67	B	40	B	91				115				139				163			
68	B	50	B	92				116				140				164			
69	B	40	B	93				117				141				165			
70	B	40	B	94				118				142				166			
71	B	40	B	95				119				143				167			
72	B	40	B	96				120				144				168			
73	B	40	B	97				121				145				169			
74	B	57	B	98				122				146				170			
75	B	63	B	99				123				147				171			
76	B	158	BG	100				124				148				172			
77	B	161	BG	101				125				149				173			
78	B	161	BG	102				126				150				174			
79	B	161	BG	103				127				151				175			
80	B	158	BG	104				128				152				176			
81	B	158	BG	105				129				153				177			
82	B	161	BG	106				130				154				178			
83	B	161	BG	107				131				155				179			
84	B	158	BG	108				132				156				180			
Sum tellere:		653	9					Nevner =		653	9								

Dato	Innsenderens underskrift
11/07/21	

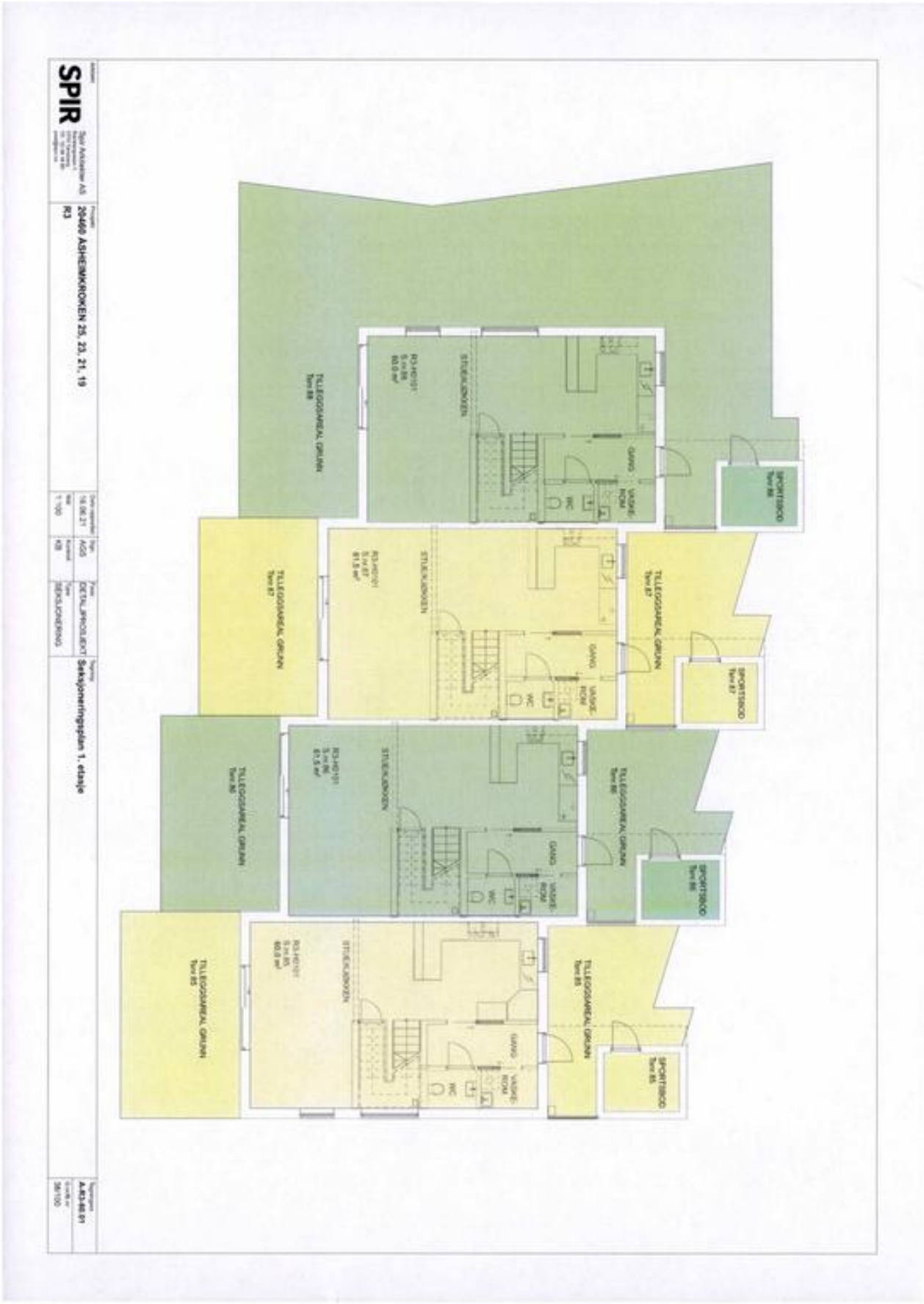
Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 4 av 4

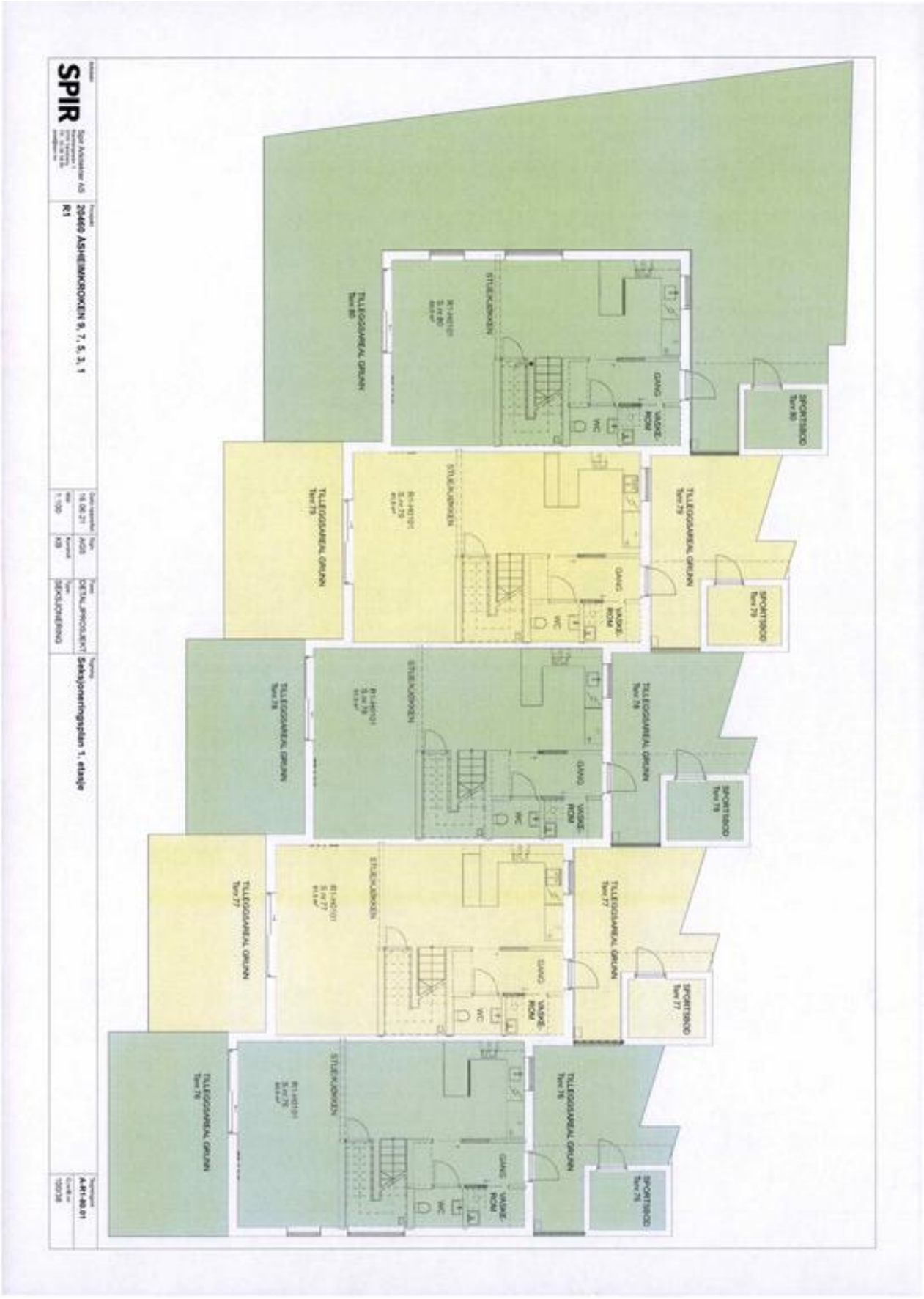

SPIR
20480 ÅSHEIMKROKEN 25, 23, 21, 19
R3
15.06.21
1:100
A101
DETALJPROSJEKT
SEKSJONERING
Seksjoneringsplan 2. etasje
A-R3-40.02
SOV
BAD
WC
TAK BOD

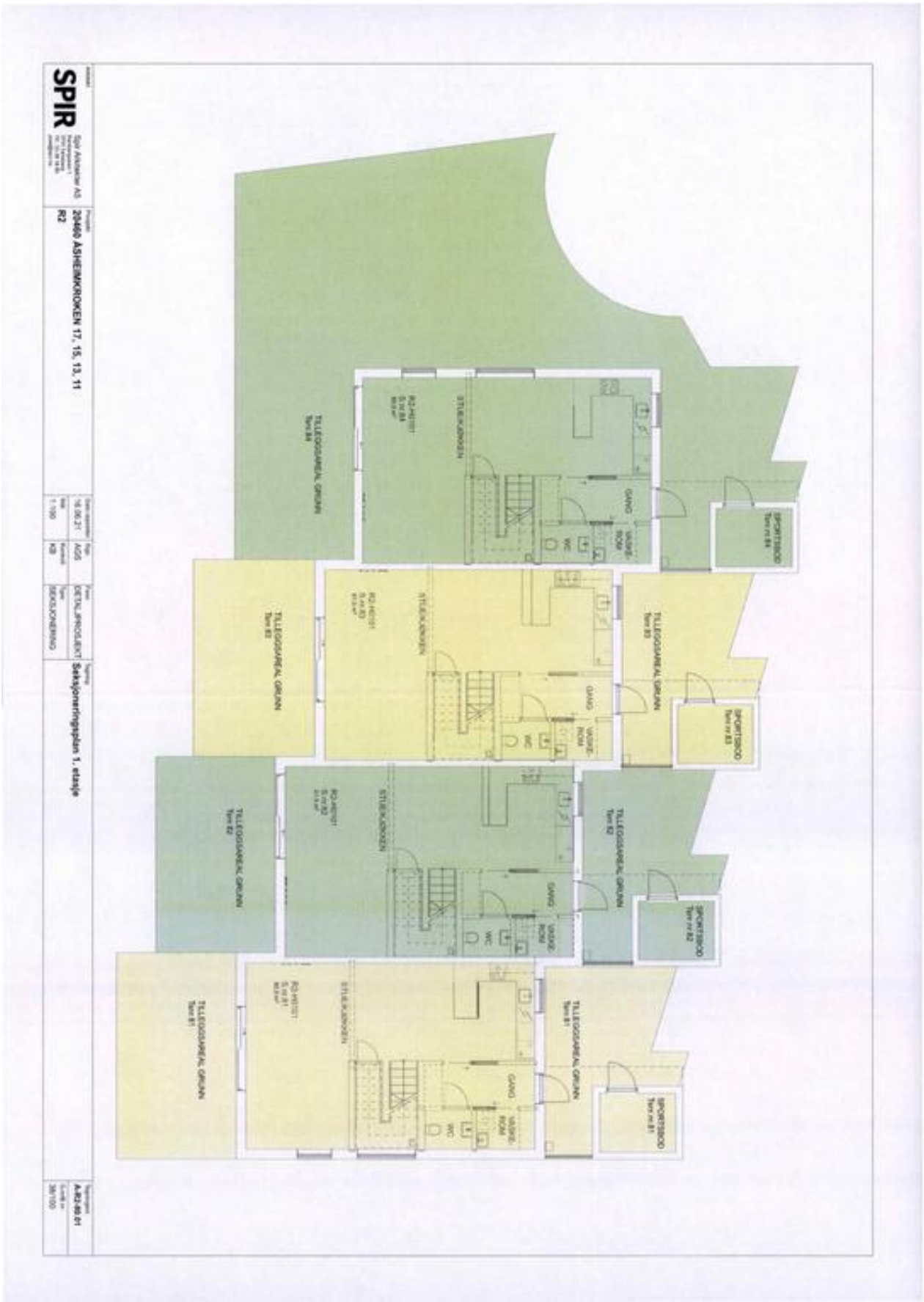

SPIR
20460 ASHEIMKROKEN 25, 23, 21, 19
R3
Seksjoneringsplan 3. etasje
STUE
SOV
Tekn.
TAK BOD
TAK-TERRASSE


SPIR
20460 ÅSHEIMKROKEN 17, 15, 13, 11
R2
Seksjoneringsplan 2. etasje
SOV
BAD
GANG
WC
TAK BOD


SPIR
20469 ASHEIMKROKEN 25, 23, 21, 19
R3
DETALJPROSJEKT
Seksjoneringsplan 1. etasje
TILLEGGSAREAL GRUNN
STUEAUKSEN
GANG
VASKE ROM
WC
SPORTSBOD


SPIR
28480 ÅSHEIMKROKEN 9, 7, 5, 3, 1
R1
Seksjoneringsplan 2. etasje
A-R1-60.02
1MK BOD
1MK BOD
1MK BOD
1MK BOD
1MK BOD


SPIR
20460 ASHEIMKROKEN 9, 7, 5, 3, 1
R1
DETALJPROSJEKT
SEKSJONERING
Seksjoneringsplan 1. etasje
A-R1-60.01
STUEKJØKKEN
GANG
VASKE ROM
WC
TILLEGGSAREAL GRUNN
SPORTSBOD


SPIR
20460 ÅSHEIMKROKEN 17, 15, 13, 11
R2
Seksjoneringsplan 1. etasje
A-R2-SS 01
STUEAUKSEN
GANG
VASKE-ROM
WC
SPORTSBOD
TILLEGGSAREAL GRUNN


SPIR
20460 ÅSHEIMKROKEN 9, 7, 5, 3, 1
R1
Seksjoneringsplan 3. etasje
STUE
SOV
Bad
TAK-TERRASSE
TAK BOD


SPIR


SPIR


SPIR

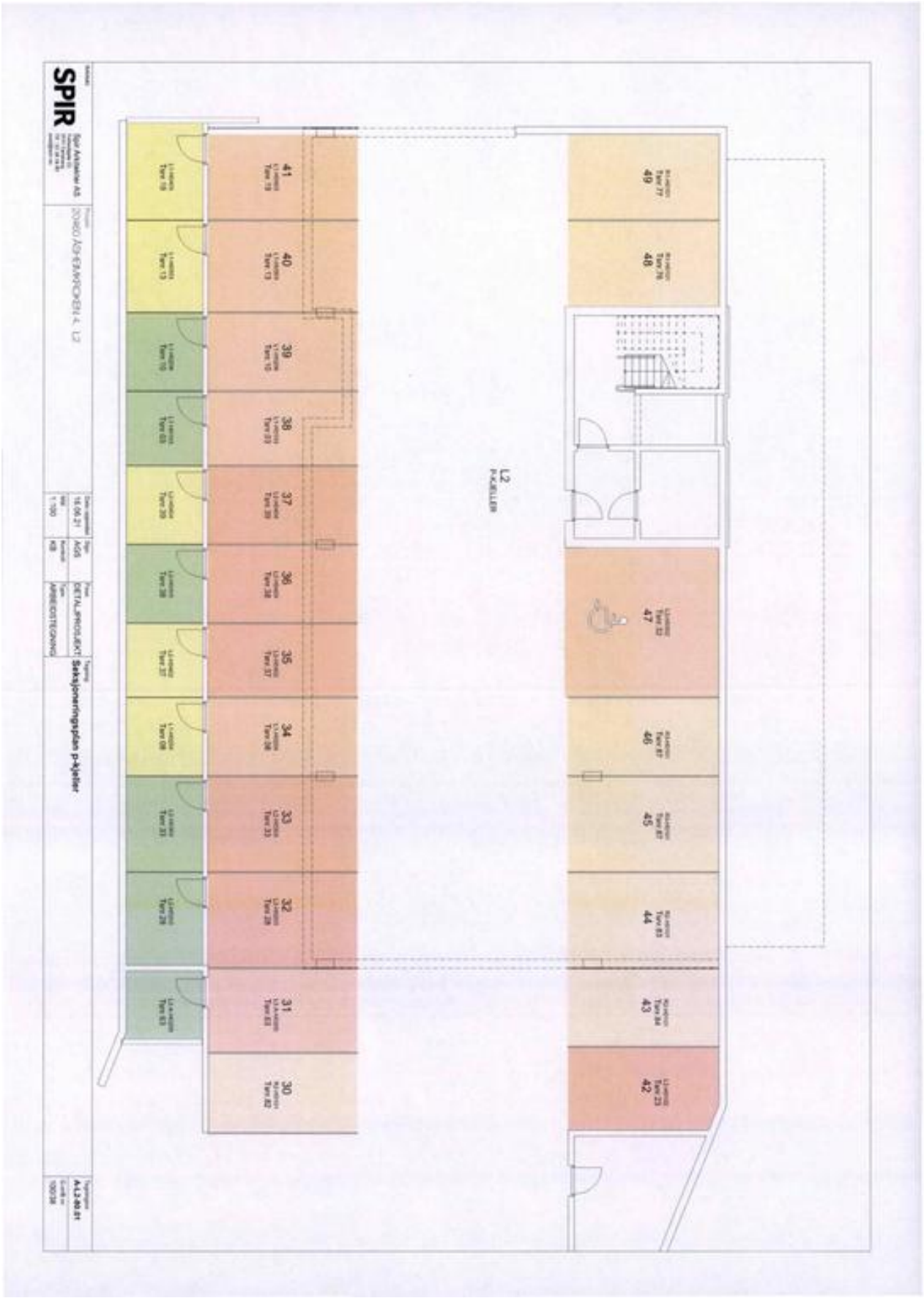

SPIR
Seksjoneringsplan 4. etasje
A-L3-60.05
BALKONG Tom 39
BALKONG Tom 38
BALKONG Tom 36
BALKONG Tom 37
STUE/ KJØKKEN
SOV
BAD
ENTRE
BOD
ETASJESKILLE


SPIR
Søknadsmeldingsplan 3. etasje
BALKONG Terr 35
BALKONG Terr 34
BALKONG Terr 33
BALKONG Terr 32
TAKTERRASSE Terr 31
BALKONG Terr 30
STUE/ KJØKKEN
SOV
BAD
BOD
ENTRE
L2 3.ET

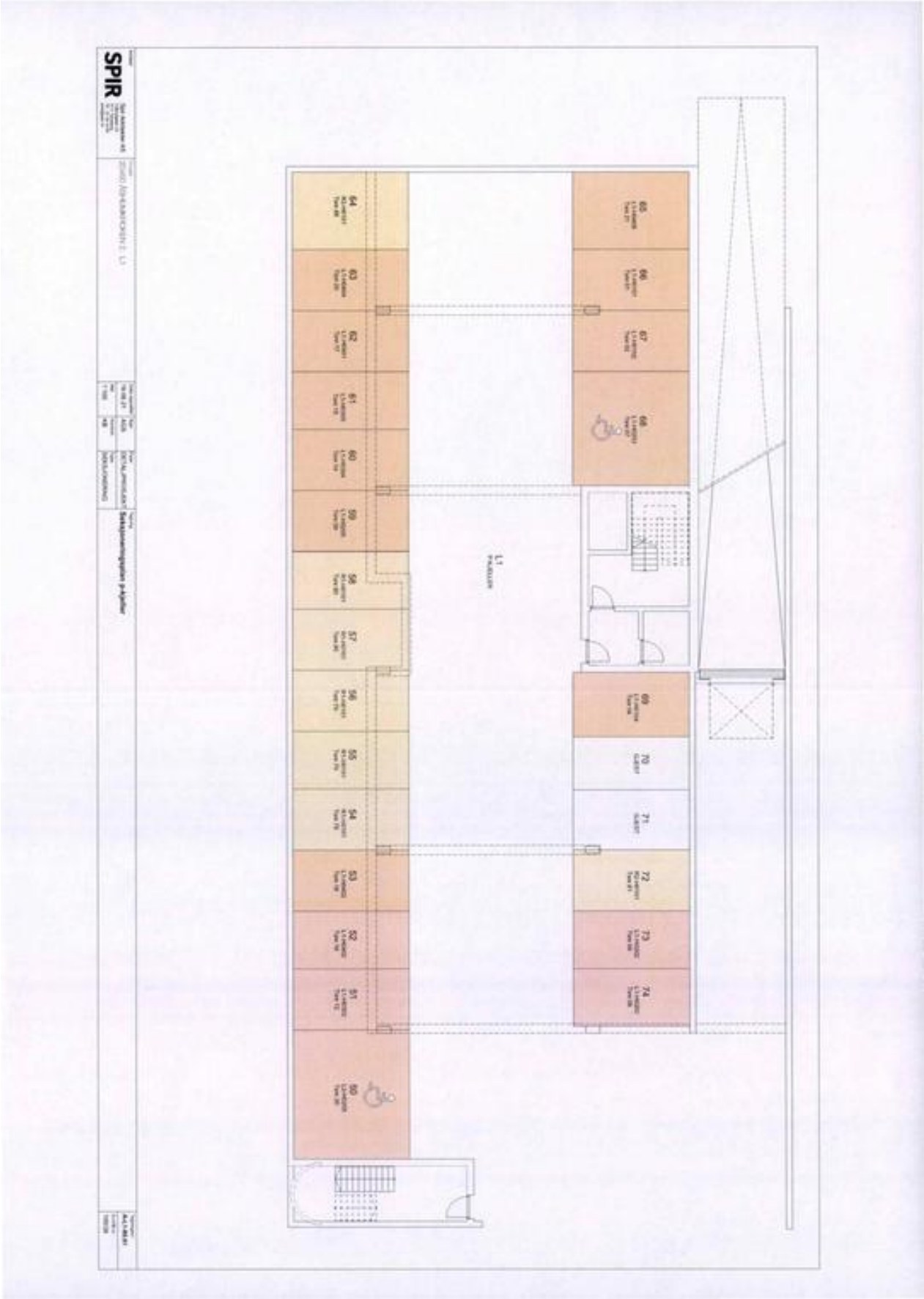

SPIR


SPIR
Spir Arkitekter AS
2080 ASKER
Saksjonering
Saksjoneringsplan 2. etasje
A-L2-46.03


SPIR
Spir Arkitekter AS
2080 ÅSKOLLEN
Sekskjønerringsplan 1. etasje
A-L1-00 02
STUE/KJØKKEN
SOV
BAD
ENTRE
BOD
TERRASSE


SPIR
L2
P-KJELLER
Seksjoneringsplan p-kjeller

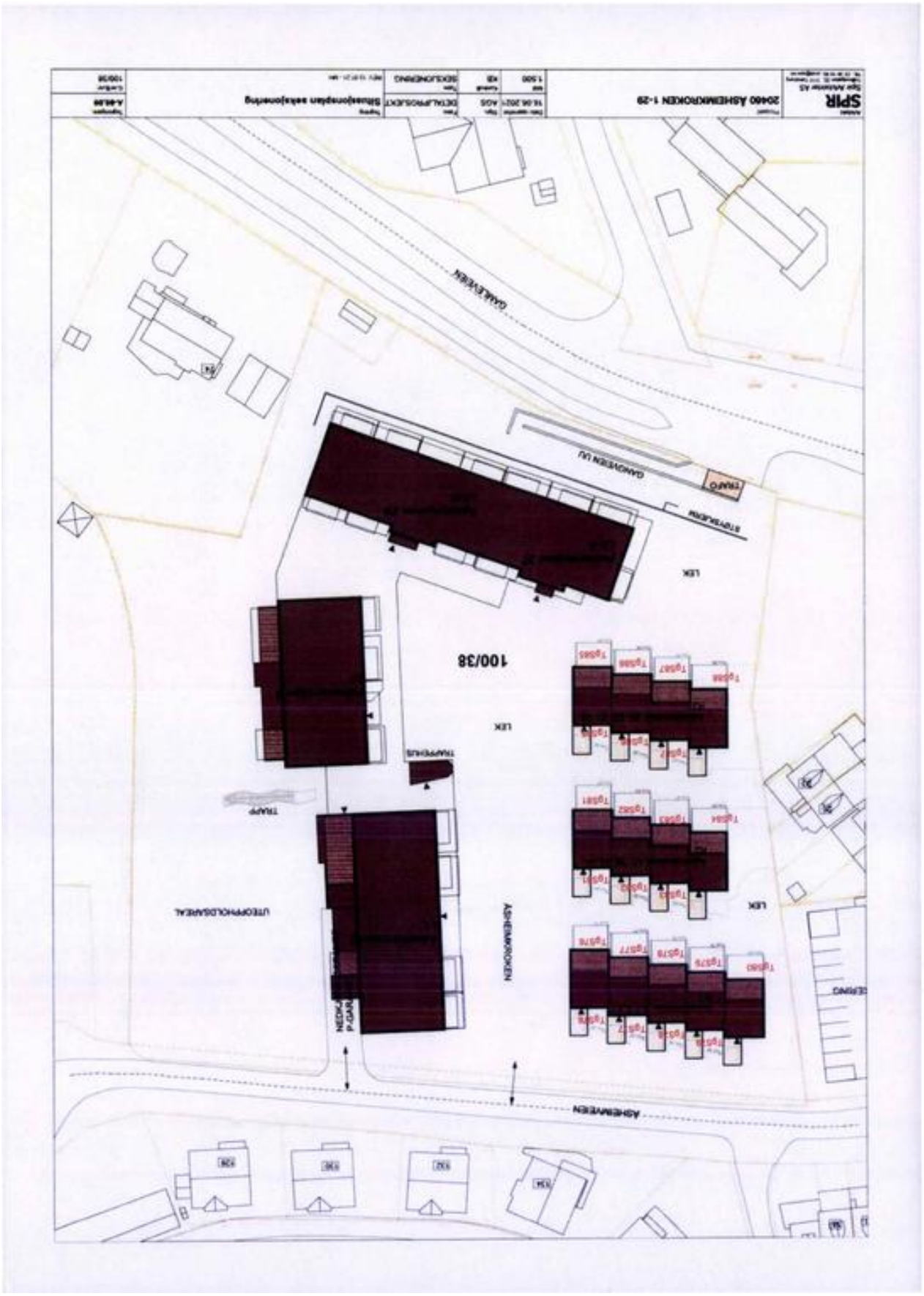

SPIR

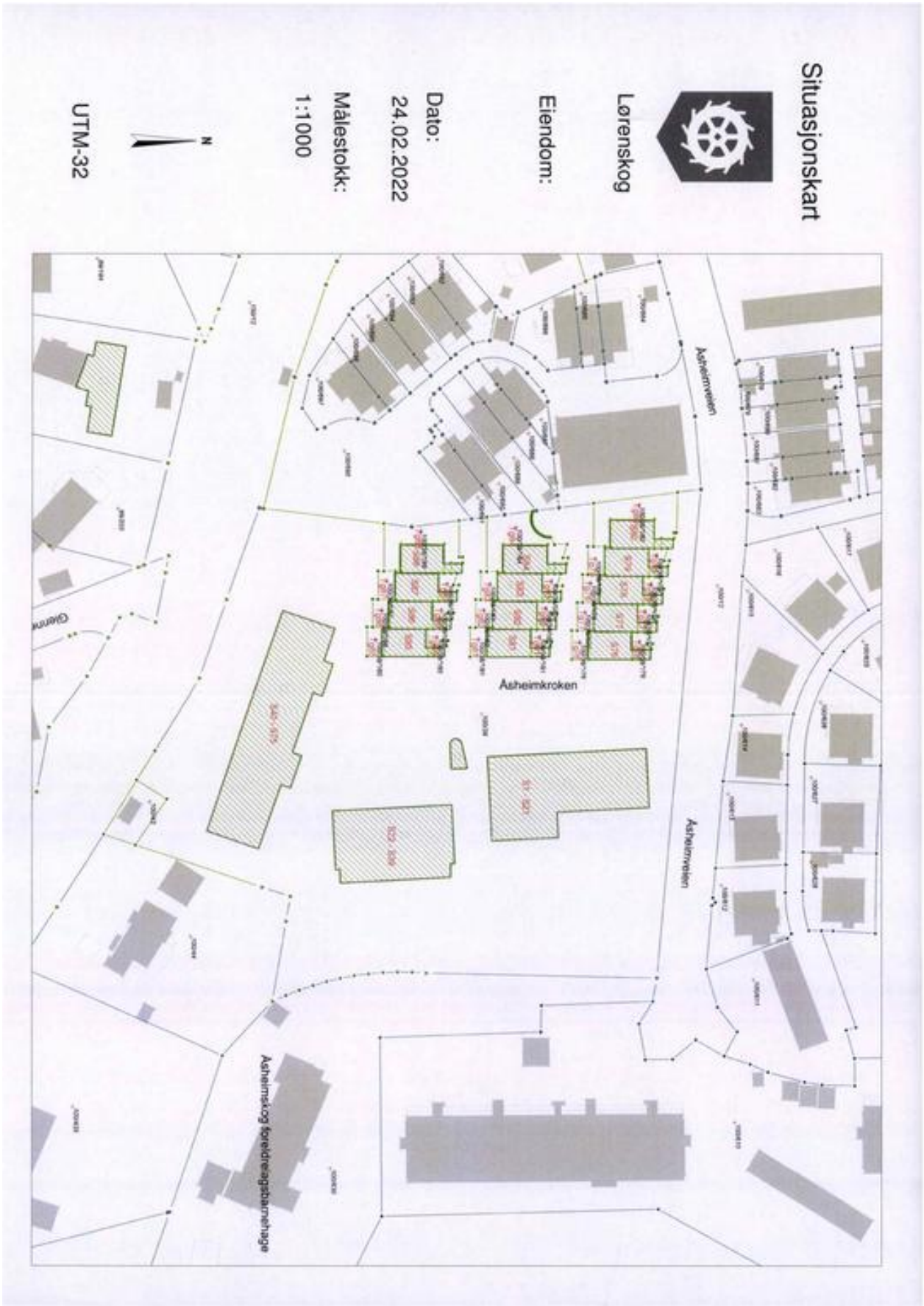

SPIR


SPIR


SPIR


SPIR


100/38
ASHEIMVEIEN
ASHEIMKROKEN
LEK
TRAPP


Situasjonskart
Lørenskog
Eiendom:
Dato:
24.02.2022
Målestokk:
1:1000
UTM-32
N
Asheimveien
Asheimkroken
Asheimveien
Asheimskog foreldreeagsbarnehage

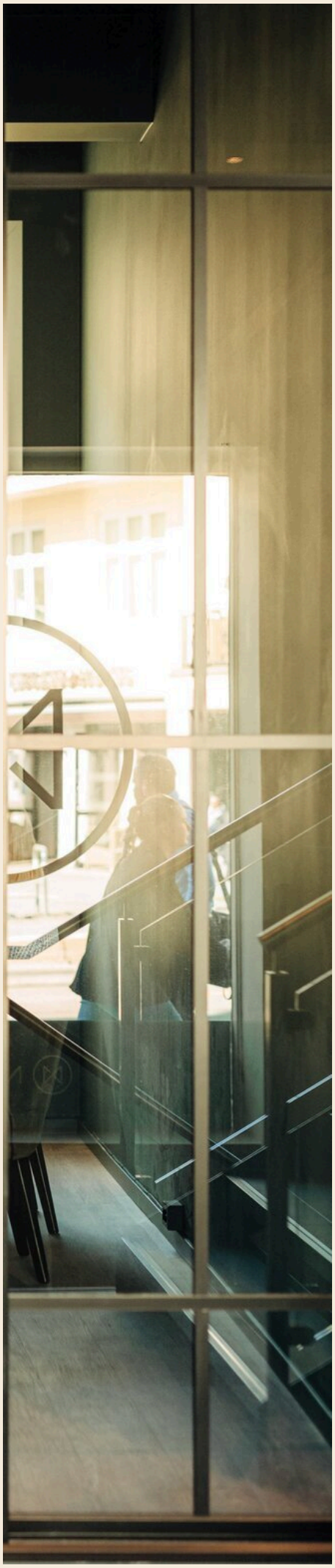


Velkommen til

Nordvik Lørenskog

Våre eiendomsmeglere stiller opp når det gjelder som mest. Vi kjenner Lørenskog godt og har bred kompetanse på Oslo Nord, Nittedal og nabokommunene på Romerike. Vi vet hva kjøperne i disse områdene ser etter og hva som skal til for å lykkes med salget. Vi lever av fornøyde kunder, og det er derfor vi er ekstra stolte av å ha vunnet prisen for årets kontor på kundetilfredshet to år på rad, i 2024 og 2025. Du får tett oppfølging gjennom hele salget, og vi ordner det formelle frem til overtakelse.

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



Haneborgveien 103, 1463 FJELLHAMAR
lorenskog@nordvikbolig.no
902 52 930

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

12. Installerte smarthusløsninger
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 65-0152/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Åsheimkroken 27 1461 LØRENSKOG
Matrikkel: Gnr 100, bnr 38, snr 50 (ideell andel 1/1) i Lørenskog kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Magnus Gjellan

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Lørenskog
m.gjellan@nordvikbolig.no
924 87 029