



Elisabeth Grannemans vei 10

— Velkommen til

Elisabeth Grannemans vei 10



Thurmannskogen i Lørenskog

Lys og romslig 3R selveier med stor solrik balkong og heis |
Garasjeplass | To boder | Attraktiv og sentral beliggenhet!

Prisantydning	5 150 000,-
Fellesgjeld	13 205,-
Omkostninger	130 420,-
Totalpris	5 293 625,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 956,-
BRA-i	77 kvm
Totalt BRA	83 kvm
Soverom	2

Etasje	6
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2017
Ansvarlig megler	Donna Lilly Padilla
Telefon	936 19 517
E-post	d.padilla@nordvikbolig.no

Megler	Kordian Zuraw
Telefon	463 49 101
E-post	k.zuraw@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Elisabeth Grannemans vei 10 - presentert av Kordian Zuraw!
- En romslig og moderne 3-roms leilighet i toppetasjen med god planløsning. Pent og opparbeidet boområde med blokker, grøntområder og lekeapparater. Leiligheten ligger i et meget sentralt og attraktivt boligområde med gangavstand til Lørenskog sentrum med Metro senter, bussterminal samt fine tur-og rekreasjonsområder samt skoler og barnehager med mer.
- Oppvarming og varmtvann fra fjernvarme
- Separat kjøkken med plass til spisebord
- Innvendig bod og kjellerbod på 6 kvm
- Balansert ventilasjonsanlegg
- To gode soverom
- Vestvendt balkong på 14 m²
- To gode soverom
- Heisadkomst
- Garasjeplass
- HTH-kjøkken
- Kun TGO og TGI

Arealer og innhold

BRA-i:	77 kvm
BRA-e:	6 kvm
Totalt BRA:	83 kvm
TBA:	14 kvm

Beskrivelse

6. etasje:
BRA-i: 77 kvm.
Total BRA: 77 kvm.
TBA: 14 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm.
Total BRA: 6 kvm.

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer

65-0102/25

Boligtype og eierform

Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse

Elisabeth Grannemans vei 10, 1461 LØRENSKOG

Gnr 102, bnr 450, snr 40 (ideell andel 1/1) i Lørenskog kommune

Selger

Liv Margareth Johannessen

Kjøpesum og omkostninger

5 150 000,- (Prisantydning)

13 205,- (Andel av fellesgjeld)

5 163 205,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

129 070,- (Dokumentavgift)

260,- (Pantattest kjøper)

545,- (Tinglyst pantedokument)

545,- (Tinglyst skjøte)

12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

130 420,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))

143 120,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

5 293 625,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))

5 306 325,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår

2017

Etasje

6

Antall soverom

2

Arealer

BRA-i: 77 kvm

BRA-e: 6 kvm

Totalt BRA: 83 kvm

TBA: 14 kvm

Beskrivelse:

6. etasje:

BRA-i: 77 kvm.
Total BRA: 77 kvm.
TBA: 14 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm.
Total BRA: 6 kvm.

Innhold

6. etasje: Entré, stue, kjøkken, bad og to soverom.
Annet: Kjellerbod.

Standard

Entré

Entréen gir et godt førsteinntrykk av leiligheten. Det er trestavs parkett på gulv og det er god plass for oppbevaring av sko og yttertøy i skyvedørgarderobe.

Stue

Når man kommer inn i stuen, møtes man av en lys, luftig og innbydende atmosfære. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys og bidrar til den gode romfølelsen. Stuen er møbleringsvennlig og byr på god plass til både sittegruppe, spiseplass og øvrig møblement. Fra stuen er det utgang til en herlig vestvendt balkong på 14 m².

Kjøkken

Leiligheten har et separat kjøkken. Her har man plass til et kjøkkenbord hvor man kan nyte en kopp kaffe eller en god frokost. Tidløst og flott HTH kjøkken som kler rommet godt. Oppbevaringsmuligheter i både hylle- og benkeskap samt fine arbeidsflater. Innredning med glatte fronter, laminat benkeplate med planlimt

kum, belysning under overskap. Kjøkkenet har hvitevarer som induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap med frysedel.

Bad

Badet er delikat innredet med gulv- og veggfliser, downlights i himling og gulvvarme. Innredningen består av vegghengt servantskap og speil. Videre har badet vegghengt toalett og dusjnise med glassdører. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Soverom og lagring

Leiligheten har to gode soverom med plass til dobbeltseng, nattbord og garderobe. Soverommene oppleves som lune og luftige. Hovedsoverommet og har også innebygd garderobeløsning. For ekstra oppbevaringsbehov er det tilgang til en kjellerbod på 6 m².

Parkering

Det medfølger en parkeringsplass i felles lukket garasjeanlegg. Det er direkte heisadkomst fra garasje til leilighetsplan.

15 av plassene tilhører Thurmannskogen 2 Eierseksjonssameie og er for gjesteparkering.

Sammendrag selgers egenerklæring

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
- 7. september 2017.

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
- Ja. Liv Margareth Johannessen.

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

- Utbygger hadde kontroller og ettersjekk av anlegget ved et par anledninger. Ingen mangler funnet.

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?

- Det er i ettertid lagt opp egen kurs på parkeringsplassen/boden til leiligheten via sameiet. Det er da samtidig lagt opp egen kurs for strøm på parkeringsplassen som tilhører leiligheten.

Fullmektig selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Bygningssakkyndig

Martin Hoem

Byggemåte

Utdrag fra tilstandsrapport utført av Martin Hoem datert 13.05.2025:

Utvendige bygningsdeler

- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med fasadeplater og felt med malt
- trepanel.
- Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp.

Innvendige bygningsdeler

- Felles varmtvann.
- Etasjeskiller i betong.
- Personheis.
- Trapper i betong.
- Sprinkleranlegg.
- Dørcalling.

Boligen er av nyere dato og viser generelt sett lite eller ingen tegn til slitasje. Det er ikke tildelt tilstandsgrad 2 eller 3 i rapporten.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Adgang til utleie

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon med tilleggsareal, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr eierseksjonsloven § 25.

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking

C - grønn

Se fullstendig energiattest som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Leiligheten er oppvarmet med gulvvarme på bad og radiatorer tilknyttet fjernvarmeanlegg. Det er balansert ventilasjonsanlegg, elskap med automatsikringer, callinganlegg med kamera og felles brannvarsling.

Informasjon om strømforbruk

Fullmektig selger har ikke bebodd leiligheten. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 956,- pr. mnd.

Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:

- A konto energi og kaldtvann

- Felleskostnader

-TV/bredbånd

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

Kommunale avgifter

Dette inngår i de månedlige felleskostnadene.

Andre utgifter

Kostnader utover fellesutgifter vil være strøm, innboforsikring med mer.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 380 150,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 5 520 599,- pr. 2023

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

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Thurmannskogen 2 Sameie, orgnr. 919654465

Om sameiet

Sameiet består av 97 seksjoner. Thurmannskogen 2 Sameie er registrert i

Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 919654465, og ligger

i Lørenskog kommune med gårds- og bruksnummer: 102/450.

Forretningsførsel utføres av OBOS.

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

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 13 205,- pr. 02.05.2025

Bank: Svenska Handelsbanken AB

Lånenr.: 94907063083

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 6,75%

Restsaldo 1 135 928,00

Innfrielsesdato: 01.02.2032

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

Det er ikke IN-ordning på lånet.

Sameiet er ikke tilknyttet til sikringsordning.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Utdrag fra kommentarer til årsregnskapet for 2023:

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak endringer i innkrevningen. A-konto kaldtvann er trukket ut fra felleskategori på felleskostnader. Dette er opprettet en egen kategori for A-konto kaldtvann som ikke var opprettet ved budsjettering og dermed gir et avvik.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kostnader knyttet til ventilasjon, kostandsføring av tidligere energiavregninger og økte kommunale avgifter. Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte renter.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot

egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 882 877. Dette er en reduksjon fra 2022.

Utdrag fra kommentarer til budsjett for 2024:

Kommunale avgifter i Lørenskog kommune

Lørenskog kommunes kommunale avgifter økte med 20 % for renovasjon, 48 % for vann og på 4 % avløp.

Energikostnader

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

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringssselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Thurmannskogen 2 Sameie.

Lån

Thurmannskogen 2 Sameie har lån i Handelsbanken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 20 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Vedtekter og husordensregler

Vedtektene og husordensreglene følger som vedlegg. Seksjonseier plikter å sette seg inn i vedtekter og husordensregler samt felles dugnader.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til sjenanse for andre beboere i sameiet.

Sameiets forsikring

If Skadeforsikring

Polisenr. 1514613

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 5 527 kvm (Eiertomt)

Fra stuen er det utgang til en vestvendt balkong på ca. 14 kvm. Det er montert utendørs stikkontakt og belysning.

Felles eiet tomt. Sameiet har en hyggelig felles tomt, opparbeidet med gressplener, prydbusker og asfalterte internveier. I tillegg er det et etablert lekeplass til glede for de yngste.

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

Adkomst

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

Radonmåling

Ikke aktuelt.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Sentral og attraktiv beliggenhet på Thurmannskogen i Lørenskog kommune. Området har nærhet til skoler, barnehager, rekreasjonsområder, offentlig kommunikasjon og servicetilbud!

Thurmannskogen har også nærhet til flotte tur- og friluftsområder. Her kan det populære Langvannet nevnes, med fin langgrunn badeplass på sommerstid. Det er også kort vei til Østmarka med bla. den populære turdestinasjonen Mariholtet. Kommunen stiller sterkt på idrettsfronten med tilbud som favner de fleste. Det er blant annet flere ballplasser, ishall like i nærheten, golfbane på Losby, flerbrukshall på Fjellsrud, svømmehall og tennisbane ved Kjenn. Lørenskog har ishockeylag som ligger helt i norgestoppen, og utøvere i verdenstoppen innen freestyle og discodans.

Lørenskog kommune driver Losby besøksgård og kafé, hvor de besøkende kan oppleve ulike husdyr på nært hold. Stedet er et utmerket utgangspunkt for tur- og skigåere som starter i det sentrale Lørenskog. Losby Golfklubb har et meget flott golfanlegg med bl.a. 9 og 18-hulls golfbane, driving range, putting green og nærspillsområde. Populære Lørenskog Hus kan absolutt anbefales. Dette er et levende kultursenter med blant annet kino, konserter, festivaler, et flott bibliotek og kulturskole.

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

Dagligvarehandel kan gjøres på Kiwi, Rema 1000 Skårer eller Meny for et mer rikholdig utvalg. For ytterligere handlemuligheter, kafeer og lignende er det kort gange til både Metrosentret og Triaden. I tillegg ligger Strømmen Storsenter med over 200 butikker og virksomheter kun en 5 minutters kjøretur fra leiligheten. Ønsker man byliv er det kort vei både til Lillestrøm og Oslo.

Det er kort vei til Solheim skole (1-7 trinn) og Kjenn ungdomsskole, samt flust av både kommunale og private barnehager. Det er også nærhet til Lørenskog videregående, Mailand videregående og Strømmen videregående. Lørenskog kommune har ikke skolekretser, men veiledende inntaksområder.

Thurmannskogen har nærhet til godt kollektivtilbud via buss. Nærmeste busstopp er Snorres vei som ligger ca. 500 meter unna. Lørenskog sentrum har også bussterminal, som ligger ca. 7 minutter gange fra boligen, og fremstår som et kollektivt knutepunkt med hyppige avganger mot Oslo Bussterminal og Lillestrøm.

Med bil fra Lørenskog sentrum tar det ca. 5 min til Strømmen, 6 min til Lillestrøm, 12 min til Oslo S og 25 min til Oslo Lufthavn.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for boligblokker i Elisabeth Grannemans vei 2,4,6,8,10,12,14 og 16 samt Harry Olsens vei 1,3,5,7,9,11 og 13 datert 23.11.2022.

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

Offentlig. Private ledninger og stikkveier vedlikeholdes for borettslagets/eiers regning.

Privat adkomst.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til område for boliger med tilhørende anlegg. Området rundt er regulert til bolig, friområde, kjøreveg, bolig/offentlig, område for industri/lager, annet fellesareal for flere eiendommer, frittliggende småhusbebyggelse med mer.

Reguleringsplan: Rasta nord

- Delareal 181 m2. Formål: Kjøreveg. Feltnavn KV1

- Delareal 5 279 m2. Formål: Boligbebyggelse-blokkbebyggelse. Feltnavn BB2
- Delareal 37 m2. Formål: Friområde. Feltnavn FO1
- Delareal 30 m2. Formål. Boligbebyggelse-blokkbebyggelse. Feltnavn BB1

Kommuneplan: Kommuneplanens arealdel

- Delareal 37 m2. Arealbruk: grønnstruktur (utgått), nåværende
- Delareal 5 490 m2. Arealbruk: boligbebyggelse, nåværende

Eiendommen ligger under rød støysone i hht. informasjon fra kommunen.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3222/102/450/23:

20.02.2017 - Dokumentnr: 154098 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Akershus Energi Varme AS

Org.nr: 983 701 469

Bestemmelse om legging av rør for fremføring av fjernvarme og tilhørende infrastruktur. Bestemmelse om legging av trekkør for fiberoptiske kabler.

Bestemmelse om adkomstrett. Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m. Bestemmelsene gjelder også senere fradelte parseller som fradeles fra gnr. 102 bnr. 385. Overført fra: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:450. Gjelder denne registerenheten med flere.

Kommentar: Lørenskog kommune, org .nr 842 566 142 er hjemmelshaver til

eiendommene gnr. 102, bnr. 385, gnr. 102, bnr 449 og 450 (*Gnr. 102, bnr. 449, snr. 1 tom. 91) og fremtidige parseller som senere fradeles gnr. 102, bnr 385 i Lørenskog kommune ("Eiendommen"). Eiendommen disponeres av Nordliveien KS i medhold av generalfullmakt. Hjemmelshaver aksepterer på egne og fremtidige eieres vegne at AEV får bruksrett til Eiendommen i samsvar med denne avtalen.

Rett til fremføring av infrastruktur:

AEV har rett til å legge og ha liggende rør for fremføring av fjernvarme og tilhørende infrastruktur i grunnen på Eiendommen. I samme grøft kan AEV også legge og disponere inntil 4 trekkerør for fiberoptiske kabler.

Adkomst mv.:

AEV skal ha vederlagsfri rett til adkomst til infrastrukturen i forbindelse med drift, vedlikehold, installasjon, oppgradering o.l., herunder rett til å foreta nødvendige inngrep i Eiendommen. AEV plikter å begrense ulempene dette medfører for Hjemmelshaver. Herunder skal AEV for egen kostnad sørge for at arealer som brukes, etter bruk tilbakeføres til sin opprinnelige stand. AEV plikter å erstatte eventuelle skader som måtte oppstå som følge av bruk av tilkomsten eller av arbeider eller tiltak på Eiendommen. Inngrep i Eiendommen skal om mulig varsles Hjemmelshaver i rimelig tid på forhånd. Hvis det er nødvendig for å avverge eller begrense skade kan AEV likevel foreta inngrep (oppgraving av trase og lignende) uten forutgående varsel.

Hjemmelshaver kan ikke fjerne, flytte, hindre tilgang til eller på annen måte fysisk disponere over AEVs infrastruktur uten samtykke fra AEV. Hjemmelshaver plikter å varsle AEV skriftlig om tiltak på Eiendommen som kan berøre infrastrukturen. Herunder har Hjemmelshaver plikt til å varsle AEV før det foretas graving, oppfylling eller annen endring av terrenget, sprengning, veibygging eller andre arbeider som kan skade eller på annen måte ha betydning for fjernvarmenettet.

Underretning om slike arbeider må skje så tidlig at nødvendige tiltak kan iverksettes.

Erstatning/kompensasjon:

Det ytes ikke vederlag eller erstatning for erverv av rettigheter i henhold til denne erklæring/avtale.

Overdragelse mv.:

Rettighetene som er etablert ved denne erklæring/avtale tilkommer den som til enhver tid er eier av fjernvarmevirksomheten som infrastrukturen er en del av. Rettighetene kan overdras, pantsettes m. v. uten at det utløser krav om samtykke eller forkjøpsrett for Hjemmelshaver.

20.02.2017 - Dokumentnr: 154594 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:449 Snr:1
 Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:449 Snr:2
 Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:449 Snr:3
 Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:449 Snr:4
 Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:449 Snr:5
 Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:449 Snr:6
 Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:449 Snr:7
 Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:449 Snr:8
 Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:449 Snr:9
 Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:449 Snr:10
 Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:449 Snr:11
 Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:449 Snr:12
 Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:449 Snr:13
 Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:449 Snr:14
 Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:449 Snr:15

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:449 Snr:74

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:449 Snr:75

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:449 Snr:76

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:449 Snr:77

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:449 Snr:78

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:449 Snr:79

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:449 Snr:80

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:449 Snr:81

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:449 Snr:82

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:449 Snr:83

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:449 Snr:84

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:449 Snr:85

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:449 Snr:86

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:449 Snr:87

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:449 Snr:88

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:449 Snr:89

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:449 Snr:90

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:449 Snr:91

Bestemmelse om gjensidig adkomstrett til gangveger og trapper. Bestemmelse om rett til 18 plasser for sykkelparkering. Bestemmelse om vedlikehold. Overført fra: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:450. Gjelder denne registerenheten med flere
 Kommentar: Hjemmelshaver til gnr. 102, bnr. 449, snr. 1 t.o.m. 91 og bnr. 450 i Lørenskog kommune (heretter kalt eiendommene) erklærer med dette følgende:

Adkomstrett på gangveier:

Eiendommene skal ha gjensidig vederlagsfri rett til adkomst på alle gangveier med tilhørende trapper anlagt på eiendommene. Eiendommene har gjensidig ansvar for drift og vedlikehold av arealene de har adkomstrett til og kostnadene fordeles etter en brøk basert på antall boenheter for hver av eiendommene.

Bruksrett til sykkelparkering:

Gnr. 102, bnr. 449, snr. 1 t.o.m. 91 skal ha vederlagsfri rett til bruk av 18 plasser for parkering av sykler på gnr. 102, bnr. 450. Gnr. 102, bnr. 499, snr. 1 t.o.m. 91 har drifts og vedlikeholds ansvaret for det arealet med påfølgende installasjon de har bruksrett til.

2017/688142-1/200 27.06.2017

Seksjonering

Opprettet seksjoner:

SNR: 40

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 77/7044

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

med.

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger. Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som

vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglernes vederlag

Vederlag:

Provisjon: 1,00% av salgssum

Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 900,-

Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 21 900,-

Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-

Tilrettelegging kr. 16 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-

Utlegg:

Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 23 908,-

Samlet skal selger betale kr. 139 628,- 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

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 2. oktober 2025

Ansvarlig megler

Donna Lilly Padilla, Eiendomsmegler / Partner

Tlf. 93619517

Ansvarlig megler

Kordian Zuraw, Eiendomsmeglerfullmektig

Tlf. 46349101

Megler

Donna Lilly Padilla, Eiendomsmegler / Partner

Tlf. 93619517

Meglerforetaket

Nordvik Lørenskog

Haneborgveien 103

1463 FJELLHAMAR

Juridisk navn: BG30 Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 919945958

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper

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

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



Vedlegg

Elisabeth Grannemans vei 10

Elisabeth Grannemans vei 10

Nabolaget Rolvsrud Skog - vurdert av 51 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Solheim skole (1-7 kl.) 501 elever, 21 klasser	9 min 🚶 0.8 km
Rasta skole (1-7 kl.) 582 elever, 28 klasser	16 min 🚶 1.3 km
Lørenskog friskole (1-10 kl.) 165 elever, 10 klasser	14 min 🚶 1.3 km
Kjenn skole (8-10 kl.) 565 elever, 37 klasser	13 min 🚶 1.1 km
Løkenåsen skole (8-10 kl.) 310 elever, 28 klasser	23 min 🚶 2 km
Mailand videregående skole 900 elever	12 min 🚶 1.1 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	5 min 🚗 3 km

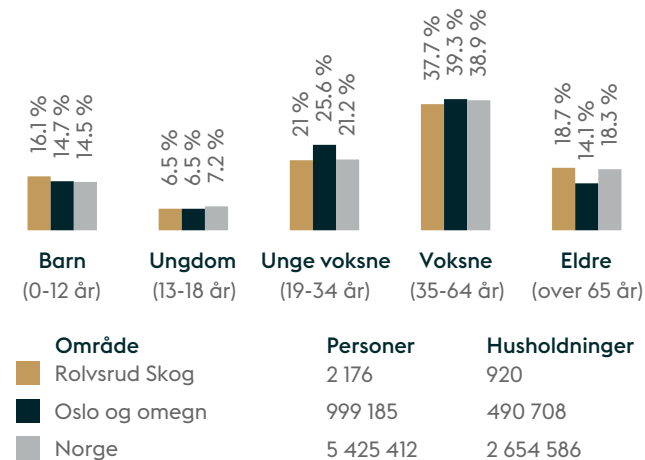
Offentlig transport

Snorres vei Linje 2N, 67, 100	3 min 🚶 0.2 km
Lørenskog stasjon Linje L1	5 min 🚗 2.4 km
Ellingsrudåsen Linje 2	8 min 🚗 3.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 🚗 14.1 km
Oslo Gardermoen	30 min 🚗

Barnehager

Rolvsrud barnehage (1-5 år) 95 barn	4 min 🚶 0.4 km
Kjenn barnehage (1-5 år) 95 barn	11 min 🚶 0.9 km
Rasta barnehage (1-5 år) 114 barn	11 min 🚶 1 km

Aldersfordeling



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 83/100

Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

⚽ Rolvslud stadion	9 min	↗
⚽ Solheim skole	9 min	↗
🚇 SATS Metro	14 min	↗
🚇 Condis Lørenskog	14 min	↗

Turmulighetene

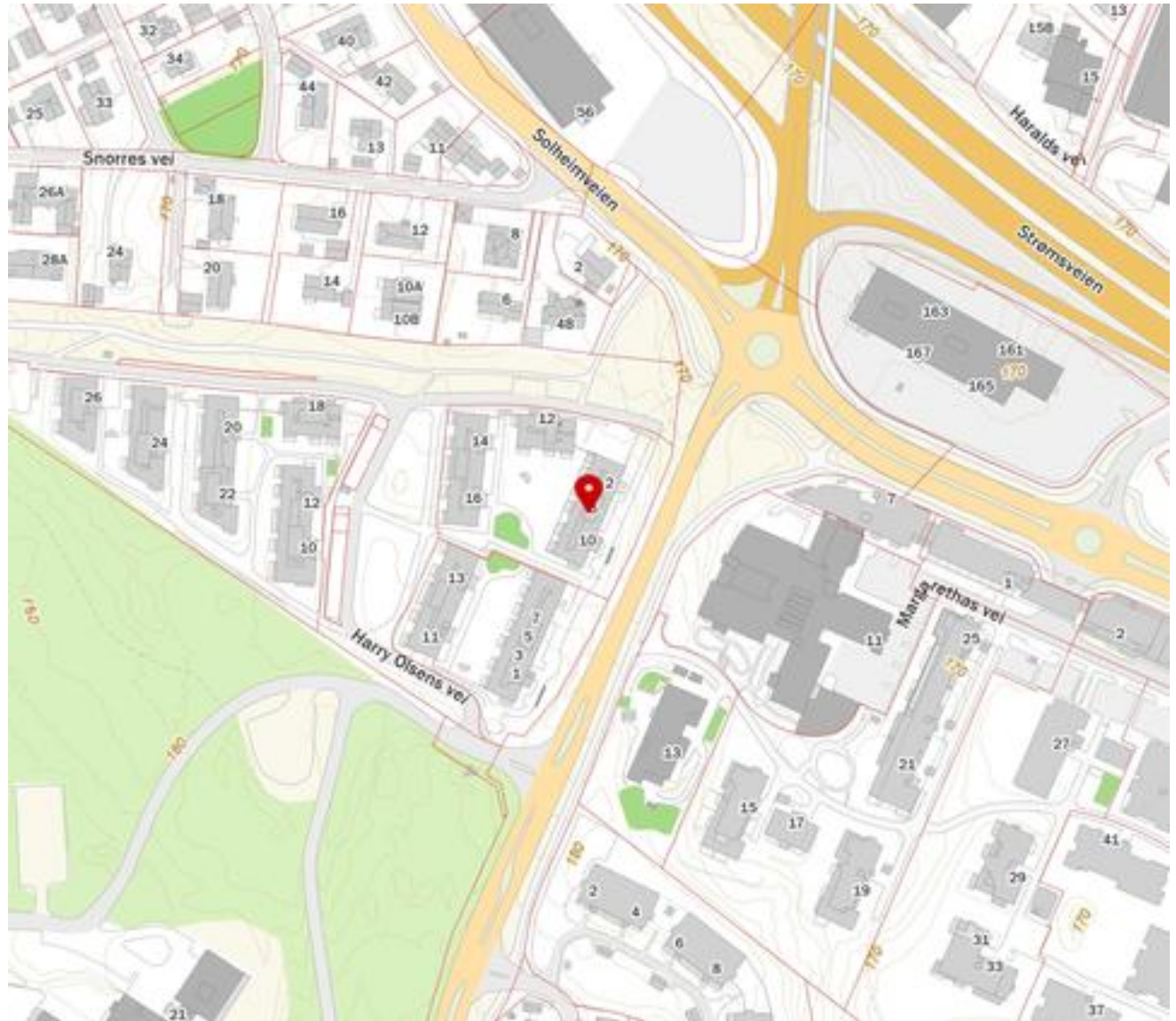
Nærhet til skog og mark 92/100

Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 88/100

Støynivået

Lite støynivå 87/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



Signing Information Side 1/1

Egenerklæringskjema_for_boligsalg

Fjeldstad, Joakim	9578-5997-4-9846	2025-05-13 14:15:42
-------------------	------------------	---------------------



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Uttrykt dato
13. mai 2025
Oppdragsnummer
65-0102/25

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.

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Elisabeth Grannemans vei 10, 1461 LØRENSKOG	Meglerfirma Nordvik Lørenskog
Selgere Joakim Fjeldstad, Liv Margareth Johannessen	
Fullmektige Joakim Fjeldstad for Liv Margareth Johannessen	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 7. september 2017	Selges eiendommen på vegne av noen andre? Ja. Liv Margareth Johannessen
Selges eiendommen som et dødsbo? Nei	Har du kjenskap til eiendommen? Nei
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja	
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja Polisenummer: 111 Forsikret i: Nordvik fyller inn	

Utført arbeid

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

Nei

Eventuell kommentar: Utbygger hadde kontroller og ettersjekk av anlegget ved et par anledninger. Ingen mangler funnet

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er i ettertid lagt opp egen kurs på parkeringsplassen/boden til leiligheten via sameiet. Det er da samtidig lagt opp egen kurs for strøm på parkeringsplassen som tilhører leiligheten

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 gutv/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.

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 65-0102/25

Tilstandsrapport - Elisabeth Grannemans vei 10, 1461 LØRENSKOG

Elisabeth Grannemans vei 10, 1461 LØRENSKOG
Selveierellighet (i blokk):
3222-102/450/0/40

Grunnkrets:
Rolvrsud Skog
Kommune:
Lørenskog

Utarbeidet for eierskifte,
i samsvar med Tryggere Bolighandel.

OM RAPPORTEN

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av visse bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og omfanget av oppdraget.

Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggeforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet.

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Mer detaljert informasjon om forutsetningene som har ligget til grunn for utarbeidelsen av denne rapporten finner du på rapportens siste side.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av sne eller andre gjenstander som ikke kan fjernes enkelt.

TG 0

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen er nyere enn 5 år og viser ikke tegn på slitasje. Dokumentasjon på faglig god utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er lagt frem. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



Kostnadsestimat for utbedring: Når et rom eller en bygningsdel får tilstandsgrad 3, vil det gis et sjablonmessig anslag for hva det vil koste å utbedre dette området. Estimater må imidlertid ikke forveksles med et konkret pristilbud fra en håndverker, og kan avvike fra faktiske kostnader.

OPPDRAKSINFORMASJON

Rapporten er gyldig i ett år fra befæringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen i den tilstanden boligen fremstod under befæringen. Eiendomsinformasjonen er rundt tidspunkt for befæringen hentet fra Norges Eiendommer, Ambita infoland. Denne rapporten er utført av:



Vi er en uavhengig bedrift innen taksering og tilstandsanalyse av boliger, næringsseiendom osv. Basert på solid utdanning og lang bransjepraksis, er vår hensikt å levere tjenester av høy kvalitet. Vårt mål er å gi deg den nødvendige innsikten til dine beslutninger om kjøp/salg av eiendom og gjøre bolighandelen tryggere.

Post@boligkontrollas.no | Org nr 932 153 688



Martin Hoem

Martin Hoem

Takst- og bygningsteknisk ingeniør | Post@boligkontrollas.no | Medlem av NITO

Medlem av
NITO

Befaring og oppdragsinfo

Befæringsdato

12. mai 2025

Til stede

Selger/eier
Liv Margareth Johannessen

Takstingeniør
Martin Hoem

Tilgjengelighet

Boligen var møblert under befæringen.

Tunge møbler og inventar blir normalt ikke flyttet rundt under befæringen, og derfor vil ikke eventuelle avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avslørt i denne rapporten.

Egenerklæring

Ikke fremvist.

OPPSUMMERING

Under finner du en kort oppsummering av boligens generelle tilstand samt en fremstilling av elementer som har fått tilstandsgrad 2 eller 3, basert på videre informasjon i rapporten. For en fullstendig forståelse er det viktig å lese gjennom hele rapporten nøye, ettersom visse viktige detaljer ikke er inkludert i denne oppsummeringen. Ytterligere detaljer er beskrevet under punktet for vurderinger lenger ned i rapporten.

Generell tilstand

Boligen er av nyere dato og viser generelt sett lite eller ingen tegn til slitasje.

Tilstandsgrad 2/3

Det er ikke tildelt tilstandsgrad 2 eller 3 i rapporten.

For en mer omfattende oversikt over boligens tilstand, inkludert detaljerte vurderinger, oppfordres det til å lese gjennom den komplette rapporten.

NYLIGE OPPGRADERINGER

Vesentlige reparasjoner, vedlikehold, installasjoner eller ombygging på boligen de siste fem årene, oppgitt av eieren, er listet nedenfor. For slikt arbeid utført av kvalifiserte håndverkere i denne perioden, etterspores dokumentasjon, inkludert skriftlig bekreftelse fra de involverte håndverkere. Ved egeninnsats anses dokumentasjon som ikke aktuelt i denne tabellen.

Kommentar

Det er ikke utført vesentlige oppgraderinger i løpet av de siste fem årene.

EIENDOMSINFO OG BEBYGGELSE

I dette avsnittet beskrives eiendommens bygningsmasse, eierinformasjon, samt detaljer om tilknyttede arealer og oppvarmingskilder. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, og eventuelle oppvarmingskilder er normalt basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, med mindre annet er spesifisert. Eiendommens identifikasjon er detaljert på rapportens forside, og eiendomsinformasjonen er hentet fra Ambita Infoland, Norges Eiendommer.

Eiendomsinformasjon	
Byggeår	2017 Kilde: Norges Eiendommer, Ambita Infoland.
Bebyggelsen	<p>Utvendige bygningsdeler Grunnmur i betong. Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med fasadeplater og felt med malt trepanel. Yttertak i oppført betongdekke, tekket med takpapp.</p> <p>Innvendige bygningsdeler Felles varmtvann. Etasjeskiller i betong. Personheis. Trapper i betong. Sprinkleranlegg. Dørcalling.</p> <p>Ovennevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.</p>
Oppvarming	Oppvarming via radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg. Vannbåren gulvvarme i badet.
Tilhørende arealer	<p>Lagring Boligen disponerer en ekstern bod i kjelleren.</p> <p>Parkering En parkeringsplass i felles garasjekjeller følger boligen. Kjøreadkomst til plassen er via felles garasjeport.</p>
Tomteareal	5527 m ²
Hjemmelshaver	Liv Margareth Johannessen
Sameiebrok	77 / 7044

VURDERINGER

Felles bygningsdeler som faller inn under boligsammenslutningens (sameier, borettslag eller aksjelag) ansvarsområde, blir normalt ikke tilstandsvurdert. Unntak gjøres dersom boligeier har vedlikeholdsplikt for en spesifikk bygningsdel og dette er opplyst til takstingeniøren, eller dersom en felles bygningsdel har særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen.

Vær oppmerksom på at opplysninger om levetider som kan nevnes videre, er basert på SINTEF Byggforsks levetidstabeller. Disse gir en indikasjon på forventet levetid, men er ikke absolutte garantier. Dersom en bygningsdel nærmer seg eller overskrider forventet levetid, må man være forberedt på at delen har slitasje og eventuelt behov for utskiftning.

Merk at, om du kjøper en brukt/eldre bolig, skiller den seg fra nye både i byggemetoder og materialbruk. Tid, bruk, og klima bidrar til slitasje, selv om en bolig er blitt pusset opp. Overflateoppussinger garanterer ikke forbedringer i boligens fundamentale strukturer. Generelt vil eldre boliger ha større risiko for skjulte feil som kan medføre kostnader.

Videre i avsnittet presenteres de undersøkte elementene og resultatene fra de utførte undersøkelsene. Undersøkelsene er hovedsakelig visuelle, supplert med enkelte fysiske stikkprover i henhold til gjeldende forskriftskrav. Det presiseres at boligen likevel kan ha skjulte feil og mangler som ikke avdekkes ved en slik kontroll.

Lovlighet/brannteknisk

Lovlighet/brannteknisk
Har de godkjente plantegningene blitt fremlagt og kontrollert opp mot den nåværende planløsningen? Nei.
Hvis plantegninger er tilgjengelige og en kontroll er bestilt, er denne kontrollen begrenset til å sammenligne disse tegningene med den faktiske arealbruken for å avdekke eventuelle avvik.
Er det registrert åpenbare avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller himlingshøyde? Nei.
Er det avdekket åpenbare visuelle forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i gjeldende teknisk forskrift? Nei.

Å vurdere brannsikkerheten i eldre boliger kan være komplekst, spesielt når det gjelder branncelleinndeling og rømningsveier. Brannskillekonstruksjoner er normalt ikke mulig å verifisere visuelt. Inspeksjonen fokuserer derfor primært på om ytterdører er brannsertifiserte og om det er åpenbare manglende brannskiller, hvor dette er et krav.

Vinduer og dører

Ytterdører	TG 1
Entrédør i tre med 42 desibel lydmotstand. Balkongdør med trelags isolerglass, produsert i 2016.,	
Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte eller knuste glass? Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon.	
Er det funnet vesentlige avvik på utvendig tetting som beslag, vannbord og omramming? Nei.	
Er det ved tilfeldig stikktakning registrert vesentlige avvik ved åpne/lukkemekanismen? Nei.	

Normal tid for utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av ytterdører må påregnes med jevne mellomrom, ofte som følge av klimaforskjeller og naturlige bevegelser i bygningen.

Vinduer	TG 1
Vinduer med to- og trelags isolerglass, produsert i 2016.	
Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte eller knuste glass? Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon.	
Er det funnet vesentlige avvik på utvendig tetting som beslag, vannbord og omramming? Nei. Et tilfeldig utvalg vinduer er inspisert fra innsiden av boligen, og disse avslørte ingen tydelige avvik.	
Er det ved tilfeldig stikktagning registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen? Nei. Et tilfeldig utvalg vinduer ble funksjonstestet, uten å avsløre vesentlige avvik.	
Vurdering Det er observert noe slitte utførelser på enkelte vinduer. Forholdet fremstår som kosmetisk og vurderes til TG 1, etter en helhetlig vurdering.	

Normal tid for utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må påregnes med jevne mellomrom, ofte som følge av klimaforskjeller og naturlige bevegelser i bygningen.

Innvendige dører	TG 1
Innvendige dører i tre.	
Er det under tilfeldig stikktagning registrert vesentlige avvik ved åpne/lukkemekanismen? Nei. Et tilfeldig utvalg innerdører ble funksjonstestet, uten å avsløre vesentlige avvik.	

Justering av innvendige dører må generelt påregnes med jevne intervaller. Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Horisontalmåling

Etasjeskiller	TG 1
Etasjeskiller i betong.	
Er det påvist betydelige horisontale skjevheter ved bruk av linjelaser? Nei. Skjevheter over to meters avstand i stuen er målt til 4 mm. Totalt avvik i stuen er målt til 2 mm.	

Horisontalmålinger utføres ved hjelp av fem stikkprøver i det målte rommet, og vil ikke nødvendigvis avdekke alle skjevheter eller ujevnheter i boligen. For eldre boliger må man normalt forvente noen skjevheter og ujevnheter.

Innvendige overflater

Gulv	TG 1
Trestavs parkett.	

Vurdering	Gulvene har normal slitasje i forhold til alder, som inkluderer noen bruksmerker.
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.	
Vegger	TG 1
Sparklet/pussede og malte overflater.	
Vurdering Det er observert noe bruksmerker enkelte plasser.	

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Himling	TG 1
Malte plater i badet. Sparklet og malte plater i entréen. Malte betongelementer for øvrig.	
Himlingshøyde i stue er målt til 2,55 meter.	

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vanninstallasjoner, varme og ventilasjon

Innvendige vann- og avløpsrør	TG 1
Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør. Fordelerskap er lokalisert i boden. Synlig drensør fra fordelerskapet ut i badet. Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen. Stoppekran er lokalisert i fordelerskapet. Automatisk vannstopper i fordelerskapet.	

Er boligens hovedstoppekran funksjonstestet?
Ja. Hovedstoppekran er testet og funnet tilfredsstillende.

Er det registrert nedsatt funksjon på avløpskapasitet og vanntrykk?
Nei. Undersøkelsen er begrenset til en enkel funksjonstesting av sanitærutstyr i våtrom og blande batteri i kjøkkenet.
Er det funnet åpenbare visuelle avvik på synlige materialer, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon?
Nei.

Vurdering
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området.
Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnett er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Anbefalt brukstid for kobber- og stopejernsrør er på 40- og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25 - 100 år. Normal levetid for plastrør er 25 - 50 år. Normal levetid for automatiske vannstoppere er 10 - 30 år.

Vannbåren varme

TG 1

Vannbåren gulvvarme i baderomsgulvet og radiatorer med forsyning av varmtvann fra fjernvarmeanlegg. Anlegget er hovedsakelig skjult. Fordelerstokk er lokalisert i fordelerskapet i boden.

Vurdering

Vurderingen er basert på alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialkompetanse innen området. Det er viktig å merke seg at reguleringsventiler/termostater ikke er blitt testet for funksjonalitet i denne vurderingen.

Ventilasjon

TG 1

Balansert ventilasjonsanlegg med avtrekk fra kjøkken og bad. Tilluft via ventiler i oppholdsrom. Luftespalter under dører.

Er boligens luftutveksling funnet tilfredsstillende ved hjelp av papir eller lignende?

Ja, ventilasjonen er vurdert som tilfredsstillende basert på at boligen har mekanisk avtrekk på bad og kjøkken, samt tilstrekkelig tilluft i oppholdsrom. Luftmålinger er imidlertid ikke utført ved denne typen kontroll.

Er det utført rens, eller fornying?

Nei, ikke som er kjent.

Luftutveksling kontrolleres enkelt med papir eller lignende, men luftmålinger utføres ikke ved denne typen kontroll.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning

TG 1

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin er integrert i innredningen. Belysning under overskap. Komfyrvakt over koketopp. Kjøkkeninnredningen er ifølge eier fra byggeår. Produsent: HTH.

Er det ved hjelp av fuktoverflateindikator registrert indikasjoner på skadelig fukt ved kjøleskap og eventuelle vanninstallasjoner? **Nei.**

Vurdering

Innredningen har normal slitasje som innebærer noen bruksmerker, men er etter en helhetsvurdering gitt TG 1.

Hvitelærer er ikke undersøkt eller vurdert. Med unntak av området under kjøkkenvasken, blir ikke skuffer og skap gjennomgått med en funksjonstest. Justeringer må påregnes med jevne mellomrom.

Terrasse, balkong og lignende

Terrasse/balkong

TG 1

Vestvendt balkong i betongkonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 15 m². Betongdekke. Rekkverk i metall, med glass i felt. Rekkverkshøyden er målt til 1,23 m.

Er det funnet avvik på rekkverkshøyde og åpninger i henhold til gjeldende forskrifter under befaringen? **Nei.**

Er det funnet åpenbare visuelle tegn til skader eller svekkelser i hovedkonstruksjonen? **Nei. Balkongen er i hovedsak kontrollert fra oversiden.**

Er det funnet avvik på vannavrenning og fuktsikring mot yttervegg? **Nei.**

Bad

Om våtrommet og fuktmåling

Badet er fra byggeåret.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?

Ja. Det er fremvist teknisk godkjenning av badersomkabinen.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?

Hulltaking og fuktmåling i veggkonstruksjonen er ikke utført da våtrommet er et prefabrikkert våtromskabin. I denne typen konstruksjon skal det ikke foretas hulltaking i henhold til forskrift til avhendingslova.

Våtrom bygget i denne typen konstruksjon har en forventet levetid på 10-20 år, avhengig av bruken, utførelse og materialvalg. Dersom hele eller deler av våtrommet nærmer seg eller har overskredet denne levetiden, må det tas i betraktning at rehabilitering kan bli nødvendig i nær fremtid. Hulltaking med fuktmåling kan avdekke lokale lekkasjer, men gir ingen garanti for å identifisere alle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vannnett sjikt og sluk

TG 1

Sluk i plast.
Gulv og vegger er flislagte.

Er det vannrette sjiktet synlig for inspeksjon?

Nei, derfor er vurderingen i hovedsak basert på alder og nevnte punkter under. Spørsmål til eier: Hva er alderen på vannrett sjikt? **Byggeår.**

Er det funnet tegn til mansjett og klemring i sluket?

Det er registrert klemring, men mansjetten for membran er ikke registrert.

Er det mulig å rengjøre sluket?

Ja.

Er det funnet synlige tegn til utettheter rundt eventuelle rørgjennomføringer i våte soner?

Nei.

Er det funnet tydelige tegn på feil utførelse, feil materialvalg eller skadelig fukt?
Nei.

Er det registrert vesentlige riss eller sprekker i overflater?
Nei. Overflater har normal slitasje i forhold til alderen.

Er det ved tilfeldig stikktagning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?
Nei, det er ikke registrert. En banketest ble utført på tilfeldige fliser, og denne testen avslørte ingen tydelige tegn på hulrom under disse flisene.

Er det registrert spor etter råteskade, mugvekst eller skadedyr?
Ja, det er registrert soppdannelser (svertesopp) på fuger mellom fliser ved dusjsonen. Det anbefales å vaske bort/fjerne soppdannelsene.

Er fall mot sluket og høyde på vannrett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?
Ja. Det er registrert tilfredsstillende fall mot sluket og høydeforskjell mellom slukrist og terskel i døråpning. Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med linjelaser. Slike stikktagninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Er det dor eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?
Nei.

Det vannrette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vannrett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av brukssitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betraktning at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vannrette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid. Fuktsatte overflater har økt behov for jevnlig vedlikehold.

Sanitær

TG 1

Dusj på gulv med dører i herdet glass.
Veggfestet klosett med innebygget sistene.
Servant.
Opplegg for vaskemaskin.

Er det funnet vesentlige riss eller sprekker på utstyret?
Nei.

Er det dreneringsspalte under veggfestet klosett?
Nei.
Tilstandsgraden er basert på at baderomskabinen er konstruert i henhold til teknisk godkjenning, som spesifiserer at baderomsmodulene er designet slik at eventuelt lekkasjevann fra installasjoner skal renne til sluk.

Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens amatører har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Fast inventar

TG 1

Benkeskap med glatte fronter.

Er det funnet vesentlige symptomer på fuktpåkjenninger?
Nei.

Vurdering
Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen.

Elektrisk anlegg

Elektrisk anlegg

Sikringskap med jordfeilautomater.
Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen, med noe synlig ledningsnett.

Dersom det ikke foreligger en tilsynsrapport fra DLE (Det Lokale Eittilsyn) eller annen kvalifisert elektrofaglig person fra de siste fem årene, gjennomføres en forenklet vurdering basert på kontrollpunktene i Tryggere Bolighandel § 2-18. Hensikten med vurderingen er å vurdere om det er nødvendig med en utvidet kontroll av en elektrofaglig kvalifisert person innen nær fremtid.

Denne vurderingen er begrenset til de angitte kontrollpunktene, og utføres uten å fastsette tilstandsgrad, i samsvar med DIBK sin faglige veiledning. Den baserer seg på enkle visuelle observasjoner i boligen, uten funksjonstesting, ettersom undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse. Det er viktig å merke seg at denne forenklede vurderingen ikke er tilstrekkelig for å identifisere alle potensielle feil eller mangler, og kan derfor ikke erstatte en fullstendig el-kontroll.

Kun autoriserte elektrofaglige personer har kompetanse og lov til å gjennomføre en el-kontroll. For å kartlegge anleggets tilstand, må en kvalifisert elektrofaglig person kontaktes.

Er det fremlagt en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller en annen kvalifisert elektrofaglig person i løpet av de siste fem årene?
Nei. For å avdekke om det er behov for at en elektrofaglig person utfører en el-kontroll, ble det utført en forenklet kontroll av anlegget basert på kontrollpunktene nedenfor.

Spørsmål til eier: Når ble anlegget installert eller sist totalt rehabilitert?
Anlegget er fra byggeåret.

Spørsmål til eier: Løses sikringer ofte ut?
Nei.

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget?
Nei.

Spørsmål til eier: Finnes det kursfortegnelse og er antallet sikringer i samsvar med denne?
Ja.

Spørsmål til eier: Foreligger samsvarserklæring på utførte arbeider etter år 1999?
Nei.

Ved installasjon eller utførelse av arbeid på det elektriske anlegget etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring som bekrefter overholdelse av gjeldende forskrifter.

Er det ved uten demontering funnet synlige tegn til termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr?
Nei.

Er det funnet synlige tegn på løse kabler?
Nei.

Er det funnet synlige tegn på manglende tetting i sikringskap uten å fjerne kapslinger?
Nei.

Vurdering basert på den visuelle ovennevnte kontrollen, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bor det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja. På grunn av manglende lovpålagt samsvarserklæring, anbefales det på generelt grunnlag å kontakte en el-taksmann for en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget.

Elektrisk ledningsnett har en forventet levetid på ca. 30 år.

AREAL OG ROMBETEGNELSER

Arealene er oppmålt under befaringen med avstandsmåler og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter, i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A. Fordelingen mellom primær- og sekundærareal fremstilles over en overgangsperiode, i samsvar med takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014). Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. De ulike arealene er kort forklart i eksempeltegningen under.



Arealer

Nivå /Sum	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
Kjeller		6 m ²		
6. etasje	77 m ²			14 m ²
Sum	77 m ²	6 m ²		14 m ²
Totalt bruksareal	83 m ²			

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm, og har ikke blitt kontrollert opp mot godkjente tegninger.

Rombetegnelser

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
------	-------------------------------	--------------------------------	-------------------------------

Kjeller

Ekstern bod.

6. etasje

Bad, entré, to soverom, bod, stue og kjøkken.

Primær- og sekundærareal

Nivå	Primærareal P-rom	Sekundærareal S-rom	Primærrom P-rom	Sekundærrom S-rom
6. etasje	72 m ²	5 m ²	Bad, entré, to soverom, stue og kjøkken.	Bod.

Oppføringen av primær- og sekundærareal er ment for orientering og sammenligning, som en del av en overgangsperiode med de nye arealbegrepene.

FORUTSETNINGER

Omfang

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova "Tryggere Bolighandel". I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggssundersøkelser av visse bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Direktoratet for byggkvalitets faglige veiledning av Tryggere Bolighandel er også lagt til grunn for vurderinger. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og omfanget av oppdraget. Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet.

Undersøkelsene

Undersøkelsene utføres gjennom visuelle observasjoner, i tillegg til de spesifikk fysiske undersøkelsene beskrevet i Forskrift til Avhendingslova som utføres ved stikkprøver. Åpning av konstruksjoner utføres ikke, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette, og hvor eier/representant har gitt tillatelse. Tepper, møbler og annet inventar blir flyttet når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke til flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Dette innebærer at ikke nødvendigvis alle overflater blir undersøkt. Utvendige konstruksjoner inspiseres fra bakken, ved mindre den utførende finner en sikker løsning i henhold til våres retningslinjer for HMS. Vanligvis fjernes ikke innfelte belysninger for inspeksjon av dampsperrer, på grunn av skaderisiko og kompetansebegrensninger. Bygningsdeler skjult av sno eller utfyttbare gjenstander under befaring vurderes vanligvis ikke i rapporten.

Tilstandsgradene

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Direktoratet for byggkvalitets faglige veiledning av Tryggere Bolighandel er også lagt til grunn for fastsettning av tilstandsgradene. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i "Tryggere Bolighandel".

Begrensninger

Rapporten gir ikke garanti for eiendommens tilstand. Den identifiserer kun synlige avvik og mangler i henhold til oppdragets omfang og observasjoner under befaringen, og gir ingen garantier for skjulte eller fremtidige feil og skader. Rapporten avslører ikke nødvendigvis alle feil ved boligen. Selv om stikkprøver ikke viser avvik, er dette ikke en absolutt garanti. Rapporten definerer 'avvik' som tilstander som er dårligere enn det fastsatte referansenivået. Analysen dekker ikke alle aspekter ved eiendommen, men fokuserer kun på de spesifikke elementene som er vurdert og presentert i rapporten. For eksempel, rapporten dekker ikke tilstanden til sidebygninger (garasje, boder etc.), fellesarealer, utendørsanlegg (f.eks basseng, pumpeanlegg osv), geotekniske forhold, radon, stikkledninger, statikk, tilbehør, hvite- og brunevarer (inkludert integrerte hvitevarer), full funksjonstesting av; VVS, piper, ildsteder- og elektriske installasjoner, isolasjon, utvendige trapper, støttmurer, skjulte installasjoner og normal slitasje i forhold til alder. For spesifikke vurderinger utover rapportens dekning, anbefales det å innhente fagkyndige vurderinger. Rapporten følger hovedsakelig kontrollpunktene fra "Tryggere Bolighandel", men enkelte punkter kan utelates til tross for gjennomføring. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning kommenteres normalt ikke. Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjoner er forenklete, og en kvalifisert spesialist bør engasjeres for mer omfattende vurderinger av disse områdene.

Arealer

Med mindre annet er angitt i arealseksjonen, blir arealene fysisk oppmålt med håndholdt avstandsmåler under befaringen og avrundet til nærmeste kvadratmeter i henhold til NS 3940:2023 Tillegg A. Oppgitte arealer gir ikke alene grunnlag for ren matematisk beregning av eiendommens verdi. Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Arealberegningene for eksterne boder må anses som omtrentlige, på grunn av begrensninger i oppmålingen forårsaket av lagrede gjenstander og avrundingsregler. Bodene vil bli vist frem av selger eller representant, men bruksretten til disse er ikke kontrollert.

Selgers/kjøpers ansvar

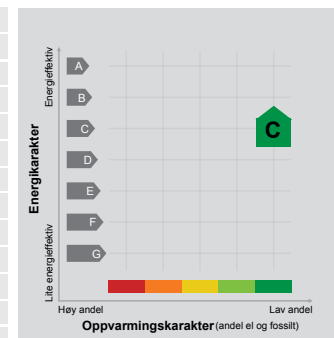
Rapportens utførende er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon fra selger eller selgers representant som kan påvirke tilstandsrapporten. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. For rapporten tas i bruk, må selger eller selgers representant lese gjennom rapporten og gi tilbakemelding på eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger. Dersom rapporten avdekker potensielle problemområder, anbefales det å engasjere fagfolk for videre undersøkelser.

Gyldighet

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Dersom eiendommen ikke selges innen ett år etter befaringdatoen, må det gjennomføres en ny befaring og rapporten må oppdateres. Det er viktig å merke seg at rapporten kun gjelder for den tilstanden eiendommen var i på tidspunktet for befaringen, og den gir ingen garantier for fremtidige forhold. Eventuelle skader eller endringer som oppstår etter befaringen, vil ikke være dekket av rapporten. Selger må derfor kontakte oss hvis det skjer endringer eller skader etter befaringen, slik at rapporten kan oppdateres og eventuelle nye skader eller endringer kan dokumenteres. Videre kan rapporten ikke benyttes ved flere salg innenfor gyldighetsperioden.

ENERGIATTEST

Adresse	Elisabeth Grannemans vei 10
Postnummer	1461
Sted	LØRENSKOG
Kommunenavn	Lerensskog
Gårdsnummer	102
Bruksnummer	450
Seksjonsnummer	40
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300366182
Bruksenhetsnummer	H0605
Merkenummer	Energiattest-2025-122490
Dato	19.05.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

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
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

- Luft kort og effektivt
- Skifte til sparepærer på utebelysning

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Lelighet
Byggeår	2017
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	77
Ant. etg. med oppv. BRA:	6
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.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plakett for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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: 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 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: 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. Kjøll- 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 traket og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer 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: 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 6: 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. Monter 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 7: 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 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryster (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 bevegelses sensor 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 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 urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

BG30 Eiendomsmegling AS
Nordvik Lørenskog v/Kordian Zuraw
Haneborgveien 103, 1463 FJELLHAMAR
E-post: k.zuraw@nordvikbolig.no

Deres ref.: 65-0102/25 . Vår ref.: 7687-1-040

Dato: 02.05.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Thurmannskogen 2 Sameie
Organisasjonsnr: 919654465
Seksjonseier: Johannessen, Liv Margareth
Medeier: Johannessen (bo), Bjørn Ulrik
Leilighetsnummer: 040
Adresse: Elisabeth Grannemans Vei 10, 1461 LØRENSKOG
Seksjonsnummer: 40
Gnr. 102
Bnr. 450

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Protector Forsikring Asa- polisenummer 3307950-1.1.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverføring, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Garasje: sameiets seksjon nr 97 er garasjeseksjon med 96 andeler. Kan selges internt i Thurmannskogen selskapene. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved overtagelse av garasje etter gjeldende prislister. Hvis selger eier en garasjeandel følger denne boligen ved salg hvis vi ikke mottar annen melding. Felleskostnader for garasjen kommer i tillegg til kostnadene for boligen. Megler må besørge overskjøting av plassen ved salg. Lading av el-bil fra ladeboks blir avregnet og fakturert etter forbruk. Ved eierskifte må elbillader.no kontaktes for avregning. Energiavregning: Techem Norge AS Avregning av faktisk energiforbruk og evt. justering av akontobeløp skjer årlig mot innkrevd akontobeløp. Avregning & a-konto innkreving skjer via felleskostnader. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. For spørsmål om innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, eller e-post: kundeservice@techem.no Fra 01.01.2025: Felleskostnader øker med 10%, TV og Internett økes til 275,- pr. mnd. og garasjeparkering til 200,- pr. mnd.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	Svenska Handelsbanken AB
Lånenr.:	94907063083
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,75%
Restsaldo:	1 135 928,00
Innfrielsesdato:	01.02.2032
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 956,40,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A konto energi og kaldtvann	2 014,00	
Felleskostnader	3 667,40	
TV/bredbånd	275,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restansseloresporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	116,-
Fradragsberettigede kostnader:	1 013,-
Annen formue:	20 745,-
Gjeld:	13 693,-

Fellesskjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Svenska Handelsbanken AB
Lånenummer:	94907063083
Restsaldo:	13 205,12
Kapitalkostnader:	ca. 203,-

Sum andel fellesskjeld (kun lån) kr 13 205,12,-, pr. dags dato.

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

Kapitalkostnader:

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesskjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Tea Grøndahl Linge pr. e-post: tea.linge@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Birgitte Pedersen, e-post: thurmannskogen2@styrerrommet.no

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24



Lørenskog kommune


Reguleringsplanforslag

Eiendom: 102/450/0/40
 Adresse: Elisabeth Grannemans vei 10
 Utskriftsdato: 01.05.2025
 Målestokk: 1:2000

N

























UTM-32

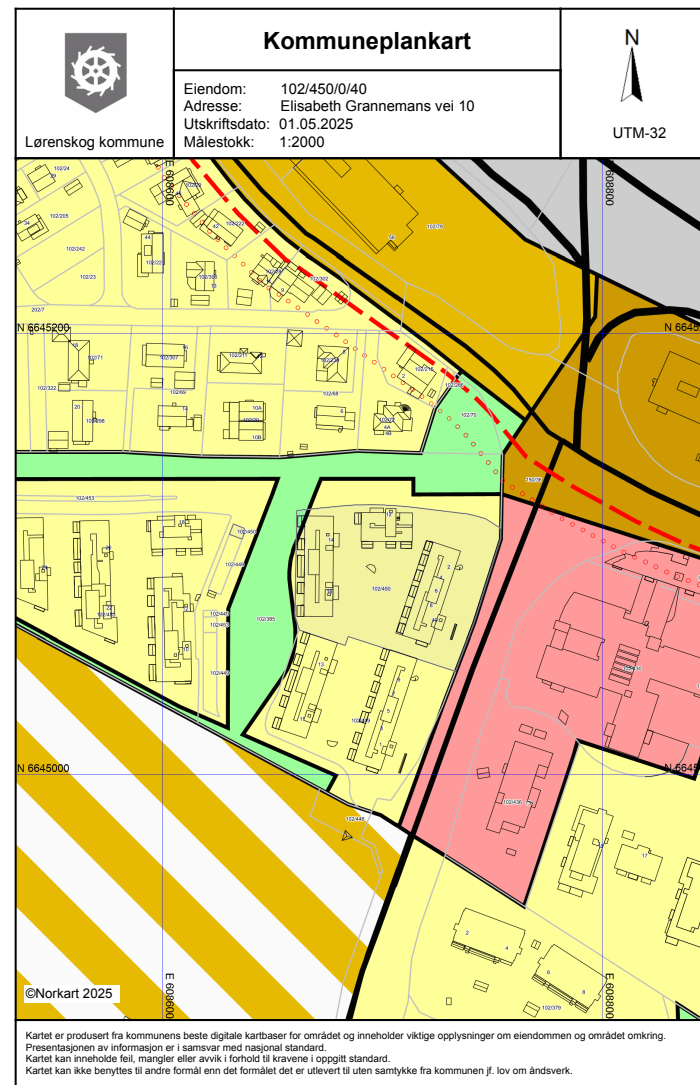


©Norkart 2025

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 f. lov om åndsverk.








Tegnforklaring

- Reguleringsplan PBL 2008**
-  Sikringsonegrense
 -  Infrastrukturgrense
 -  Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
 -  Veg
 -  Fortau
 -  Sykkelveg/-felt
 -  Annen veggrunn - grøntareal
 -  Holdeplass/plattform
 -  Kollektivholdeplass
 -  Friområde
 -  Sikringsone - Frisikt
 -  Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastr.
- Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200.**
-  Planens begrensning
 -  Formålsgrense
 -  Bebyggelse som forutsettes fjernet
 -  Regulert senterlinje
 -  Frisiktlinje
 -  Regulert kantkjørebane
 -  Regulert kjørefelt
 -  Regulert fotgjengerfelt
 -  Regulert støttemur
 -  Påskrift feltnavn









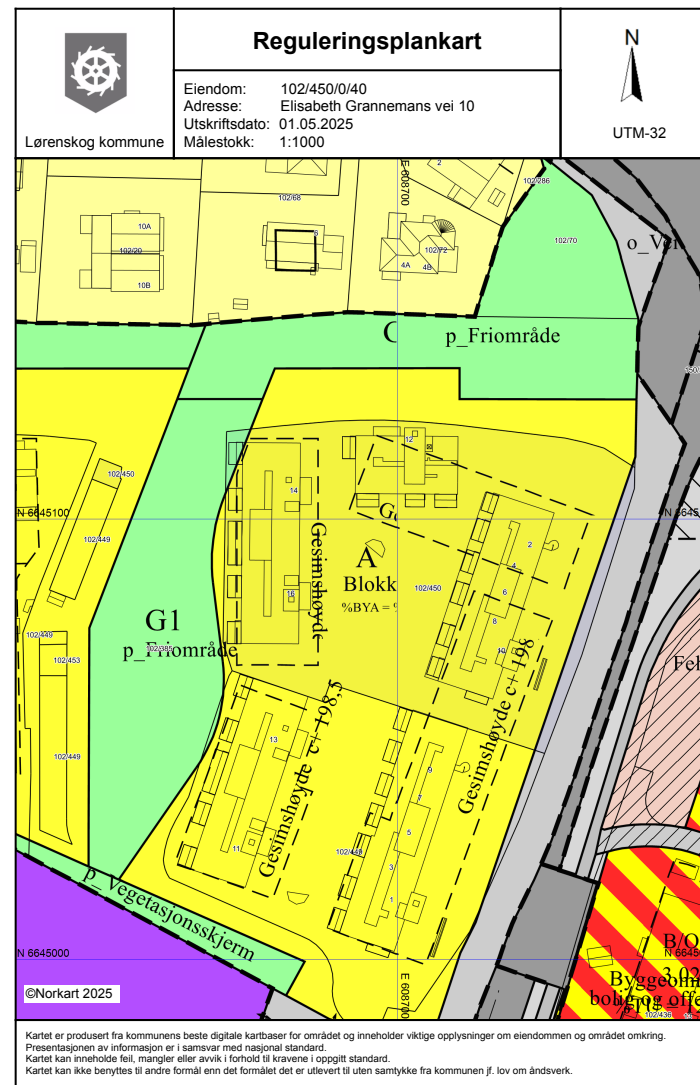
Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Bebyggelse og anlegg - fremtidig
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Sentrumsformål - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fremtidig
-  Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - nåværende
-  Grønnstruktur - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende
-  Samleveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende
-  Sykkelveg - framtidig
-  Kollektivtrase - framtidig
-  Kollektivtrase tunnel - framtidig





Vegstatuskart for eiendom 3222 - 102/450//

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

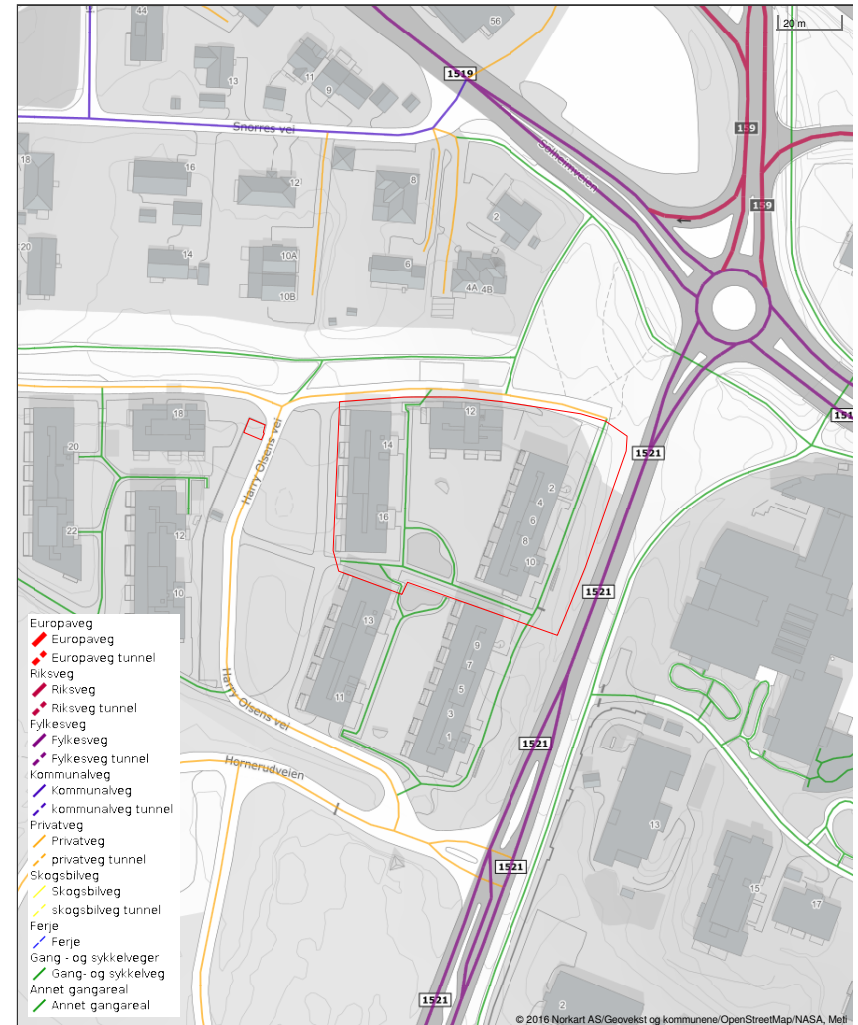
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Område for industri/lager
- Offentlige trafikkområder
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gang-/sykkelveg
- Felles gangareal
- Felles gangareal
- Annet fellesareal for flere eiendommer
- Bolig/Offentlig
- Bolig/Offentlig
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo)

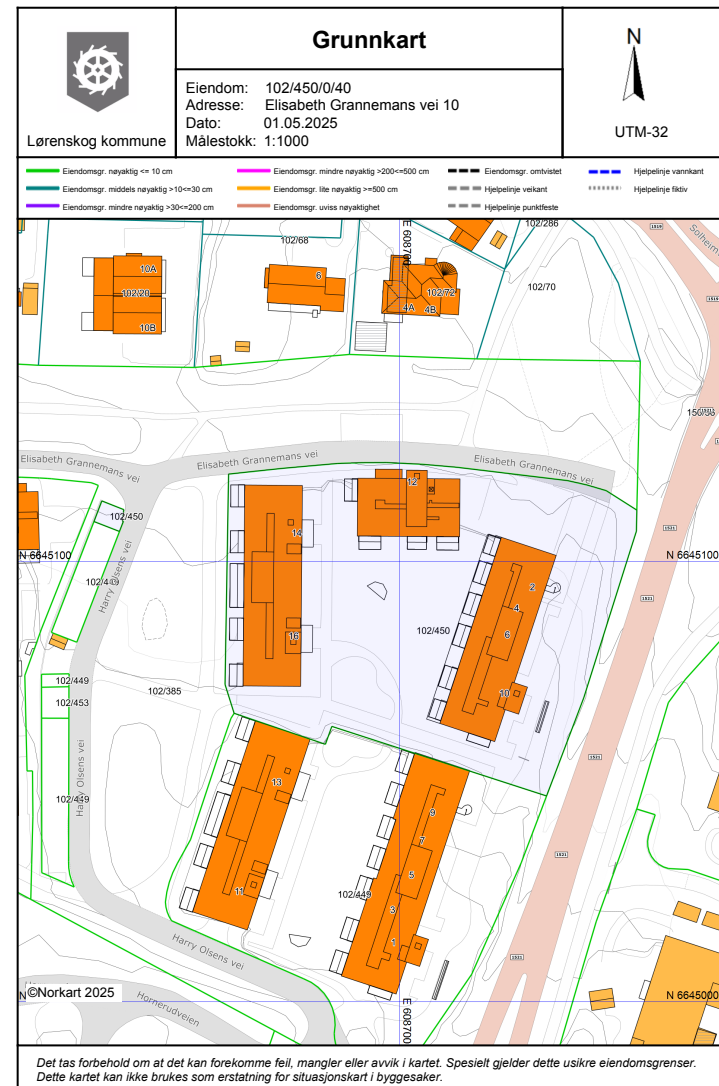
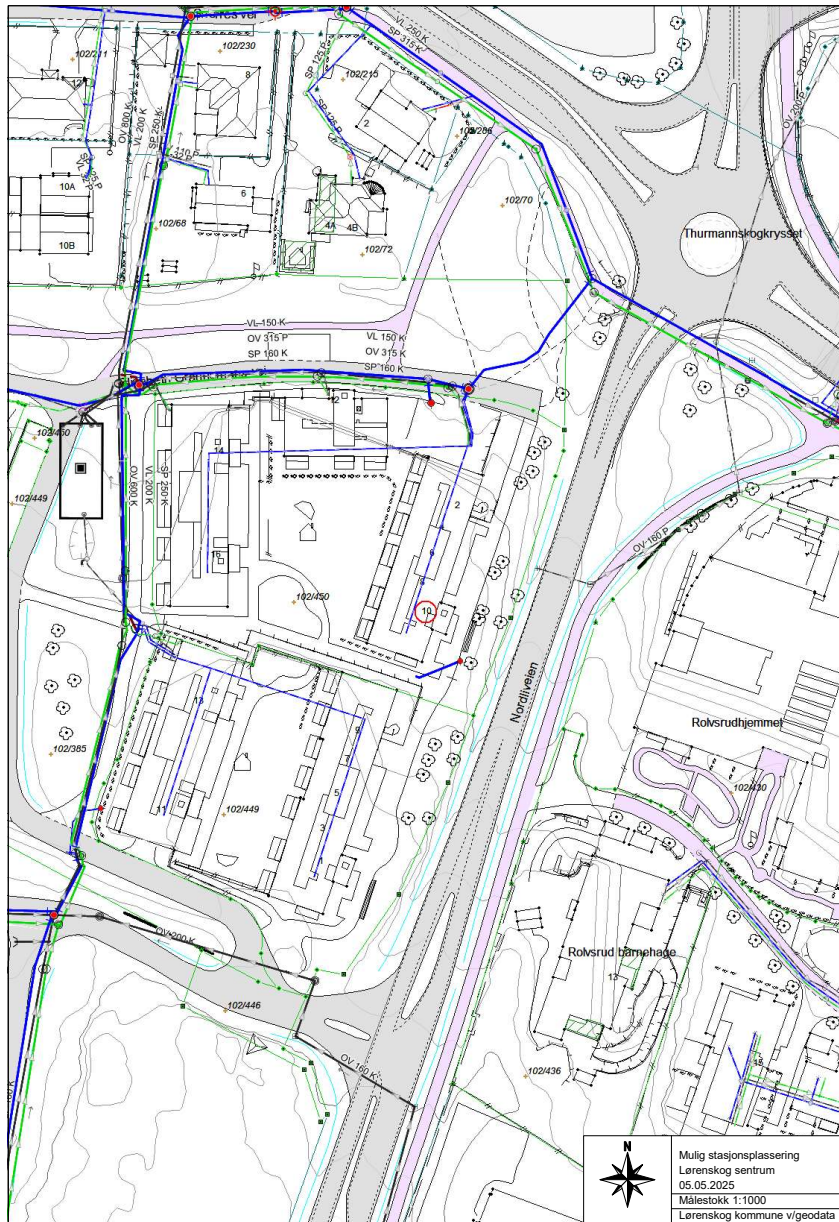
Reguleringsplan PBL 2008

- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Veg
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Trase for jernbane
- Turdrag
- Friområde
- Vegetasjonsskjerm

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200.

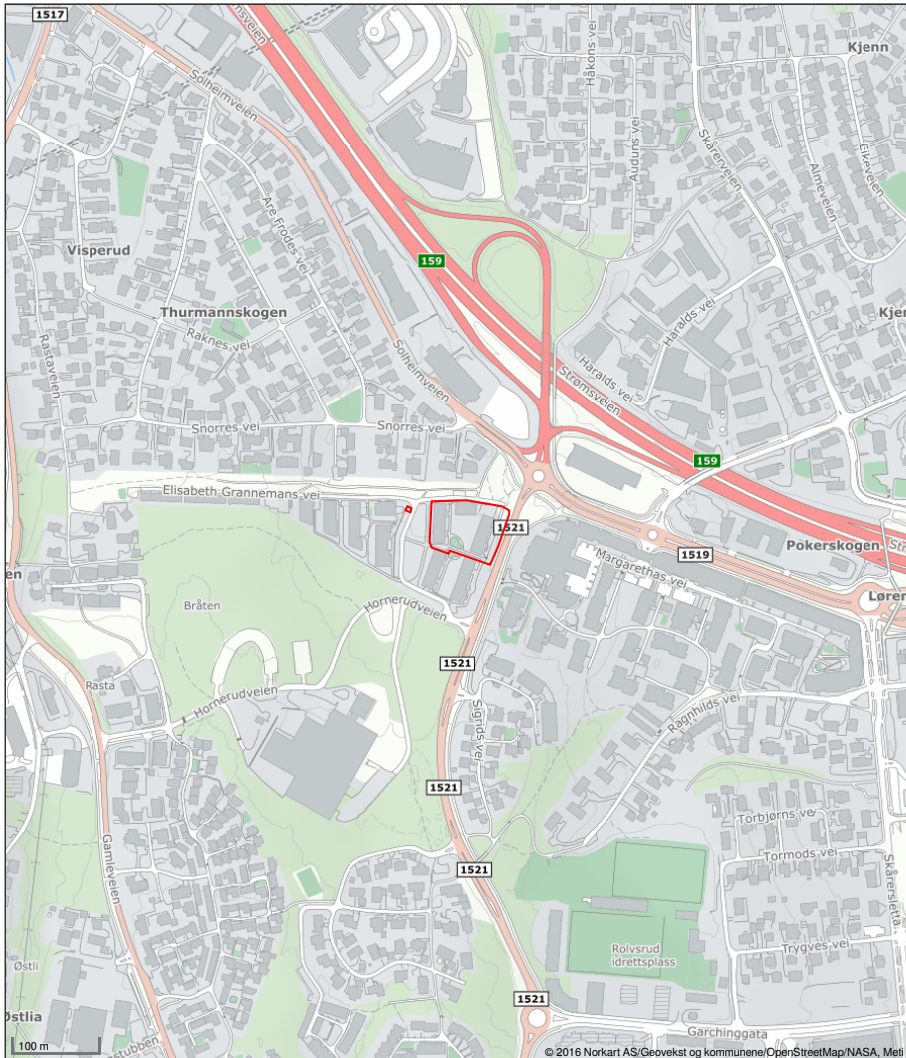
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Planens begrensning
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Formålsgrense
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Byggegrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Regulert senterlinje
- Regulert kjørefelt
- Tunnel
- Tunnel
- Avkjørsel
- Påskrift feltnavn
- Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Påskrift utnytting
- Påskrift kotehøyde
- Påskrift plantilbehør







Oversiktskart for eiendom 3222 - 102/450//



Protokoll til årsmøte 2024 for Thurmannskogen 2 Sameie

Organisasjonsnummer: 919654465

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 22. mai kl. 09:00 til 25. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 34.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Birgitte Pedersen

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 31

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak:

Per Arne Bjerkli og Yngve Paulsen

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 30

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 4

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 31

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 30

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 4

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250.000,-

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 250.000,-

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 30

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Morten Ødegaard (31 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Morten Ødegaard

Protokollen signeres av:

Møteleder: Birgitte Pedersen /s/

Protokollvitne 1: Per Arne Bjerkli/s/

Protokollvitne 2: Yngve Paulsen/s/

Styret har nå følgende medlemmer:

Navn

Leder Birgitte Pedersen

Styremedlem Thor Ivar Ask

Styremedlem Knut Henning Krister

Styremedlem Morten Ødegaard

Adresse

Elisabeth Grannemans V 14

Elisabeth Grannemans V 14

Elisabeth Grannemans V 14

Elisabeth Grannemans V 10

Valgt for

2023 - 2025

2023 - 2025

2023 - 2025

2024 - 2025

Husordensregler

Ro i leilighetene.

Bråk og støy fra leilighetene må unngås. Det skal være alminnelig ro i leilighetene fra kl. 23.00 til kl. 06.00 på hverdager.

På lørdager og søndager skal det være ro i leilighetene fra kl. 24.00 til kl. 09.00.

Sameiet oppfordrer de som bor i leilighetene om å varsle naboene om det planlegges selskaperligheter som vil vare utover kl. 24.00.

Det skal ikke utføres arbeid, som medfører støy, på hverdager etter kl.21.00, lørdager etter kl. 18.00 og på søndager og helligdager.

Husholdningsavfall.

Alt husholdningsavfall skal legges i søppelsiloene ved innkjøringen til garasjeanlegget. Det er ikke tillatt å sette husholdningsavfall eller annen søppel ved siden av søppelsiloene eller i fellesareale.

Annet avfall utover det som er beskrevet ovenfor kan leveres hos ROAF på Berger, Bølerveien 93.

EL-avfall kan også leveres hos forhandlere av elektriske artikler.

Inngangsdører / branndører.

Inngangsdører skal alltid være låst. Branndør inn til spiraltrapp i 1. etasje i blokk B skal alltid være stengt. Dette for hindre uvedkommende lett tilgang til bygningen. Spiraltrappen skal ikke brukes til alminnelig adkomst til leilighetene, kun som rømningsvei.

Inngangsdørene til parkeringskjelleren og innkjøringsporten til garasjekjelleren skal alltid være låst. Inngangsdørene til parkeringskjelleren er også branndører.

Bruk av grill på markterrasser og balkonger.

Det er kun tillatt å bruke elektrisk grill eller gassgrill i sameiet. All bruk av grill må gjøres med forsiktighet og slik at naboer ikke sjeneres.

Parabolantenne.

Montering og bruk av parabolantenne er ikke tillatt.

Endringer i leilighet

Ved endringer i leilighet som går utover felles røranlegg, sprinkler, ventilasjon og El-anlegg må styret informeres og sameier må sjekke FDV perm.

Varmepumpe.

Montering og bruk av varmpumpe er ikke tillatt.

Dyrehold.

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til sjenanse for andre beboere i sameiet.

Solavskjerming.

Markiser og nedtrekkbare seil skal holdes i ensfarget lysegrå til mellomgrå farge.

Balkonger.

Styret i sameiet anbefaler at det ikke legges permanente fliser på balkongene, da dette kan forårsake fuktskader. Om sameiere allikevel velger å legge fliser, så er dette på eget ansvar og eventuelle skader må bekostes av den enkelte sameier.

Videre må det ikke brukes vann på balkongene, som kan renne ned og være til sjenanse for naboene under.

Kjellerboder.

Kjøleskap, fryser og lading av el.bil er ikke tillatt i kjellerbodens stikk-kontakt. Dette fordi strømbruket i kjelleren går over fellesutgiftene.

Dersom dette ikke overholdes vil styret måtte installere egen strømmåler i hver enkelt kjellerbod for sameiers regning.

El-bil lader kan ettermonteres. Se Vibbo for gjeldende avtale med elektriker som skal utføre arbeidet.

Bruk av svalganger i blokk B.

Det er ikke tillatt å bruk svalgangene i blokk B til tørking av tøy eller som lagringsplass for sykler etc. Barnevogn samt et lite terrassebord og mindre stoler er tillatt, så lenge bruken av denne plassen ikke sjenerer naboene og er til hinder for brannrømning.

Heiser

Ved feil på heiser må styret kontaktes. Se info i heisen.

Parkering / bruk av garasjen.

Det er bare tillatt å parkere på de merkede parkeringsplassene og ikke utenom disse.

Gjesteparkering

Sameiet har 15 gjesteparkeringsplasser inne i garasjen og 7 plasser ute. Disse er merket med «Gjesteparkering». Gjesteparkeringsplassene er IKKE til bruk for beboere.

Beboer må logge seg inn på nettsiden til P-service og registrerer den besøkende.

Maks 2 døgn med p-tillatelse uavhengig om kjøretøyet er flyttet eller benyttet i mellomtiden. Deretter er det 4 døgn karenstid før ny parkering kan skje.

Trafikk

Det henstilles til beboere å **kjøre sakte** på sameiets område og i garasjen.

Styret i Thurmannskogen 2 Sameie



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7687

Thurmannskogen 2 Sameie

Velkommen til årsmøte i Thurmannskogen 2 Sameie

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 22. mai kl. 09:00 og lukker 25. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7687>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i Thurmannskogen 2 Sameie

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Birgitte Pedersen

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak
Per Arne Bjerkli og Yngve Paulsen

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

Vedlegg

1. 7687 Årsrapport 2023.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250.000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 250.000,-

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Morten Ødegaard
-

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Birgitte Pedersen	Elisabeth Grannemans V 14
Styremedlem	Thor Ivar Ask	Elisabeth Grannemans V 14
Styremedlem	Terje Ulf Johansen	Elisabeth Grannemans V 12
Styremedlem	Knut Henning Krister	Elisabeth Grannemans V 14

Valgkomiteen

Tore Leif Hansen	Elisabeth Grannemans V 14
Arvid Sand	Elisabeth Grannemans V 14

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan nås på e-post thurmannskogen2@styrerommet.no Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Thurmannskogen 2 Sameie

Sameiet består av 97 seksjoner.

Thurmannskogen 2 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 919654465, og ligger i LØRENSKOG kommune

Gårds- og bruksnummer:

102 450

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

Thurmannskogen 2 Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Styrets arbeid 2023/2024

Styret har hatt 18 ordinære styremøter og flere hastemøter i siste periode. Styret har i tillegg fast oppfølging av leverandøravtaler og oppfølging av service – og vedlikehold av fellesområdene våre. Vi må fortsatt leve med høye energipriser og økte kostnader fremover. Garantitiden er over og det betyr at vi må koste alt vedlikehold og alle reparasjoner selv. Styret holder fortsatt fokus på kostnader uten at det skal gå utover sikkerhet og vedlikehold.

Forsikring:

Skiftet forsikringsselskap fra IF forsikring til Protector Forsikring ASA. Fulgt opp forsikringsaker.

TV og bredbånd

Ny ruter fra Telia. Denne saken har vi fremdeles dialog med Telia om.

Parkering:

Endret regler for gjesteparkering.

Garasje:

Styret har startet arbeidet med å skifte ut alt taklys i garasjen med LED lys.

Avfallshåndtering:

Ny beholder for matavfall.

Uterommet:

Det har vært utført beplanting, lusing og beskjæring i grøntområdet. I tillegg er det lagt kantstein rundt ved pergolaen slik at dette området har fått en fin innramming. En stor takk til de som har sørget for at uteområdet vårt har sett pent ut. Fra nå av skal TOMA igjen ta seg av stell av grøntområdet vårt.

Dugnad:

I mai ble det avholdt dugnad i uteområdet. Etter dugnaden ble det servert pølser og noe å drikke.

Sosialt:

I 2023 var det vår tur til å arrangere julegrantenning. Det ble servert gløgg og pepperkaker og nissen kom og delte ut poser til barna.

Opprettet Facebook side for sameiet.

Ventilasjonsanlegget:

Ventilasjonsanlegget har blitt jevnlig kontrollert. I vinter oppsto det problemer med anlegget da det både var frostalarm og tilstopping av luftinnsug på grunn av snøfokk. Dette medførte en snø- og isryddingsjobb på taket. Dette arbeidet ble utført av styret. Ellers er det vært utskifting av varmeveksler og motorer/lager.

Sprinkelanlegg og vann/VVS:

Vi har hatt gjennomgang av sprinkleranlegget, da anlegg med galvaniserte rør kan utvikle uønskede gasser som kan frigjøres ved utløsning av anlegget. Det er heldigvis ikke funnet grunn til å gjøre utskiftninger.

Det har vært utskifting av begge sirkulasjonspumpene ved vanninntaket, noe som var en høy kostnad for sameiet. Vanninntaket mangler filter, noe som vi bør vurdere å få installert. Vi må ellers tilstrebe å holde vannforbruket nede, da kostnader for vann og avløp er blitt veldig dyrt.

Elektro:

Avsluttet avtalen med Sæther Elektriske og inngått ny avtale med Leithe og Christiansen.

Komfyrvakter:

De vi har er ikke lenger godkjente slik at det er satt i gang et arbeide med å bytte disse.

Trafikk:

Styret har sendt inn brev til fylkesmannen med anmodning om nedsettelse av fartsgrensen i Nordliveien.

Andre oppgaver:

Vann og strømforbruk i fellesområde overvåkes hver måned
Jevnlig vasking av garasjegulv
Vask av garasjeport
Vask av molokk
Diverse reparasjonsarbeider
Kontroll/ettersyn og vaktmesterrunder
Skifte av lyspærer
Vedlikehold av låsesystemet (bestiller deler og utfører arbeidet selv)
Kontroll og vedlikehold av markeringslys og ledelys
Ordne heisestopper og følge opp heisene
Ordne brannalarmer og skifte detektorer
Taksjekk
Lekeplassjekk
Overvåke vannforbruk
Kontakt med servicefolk

I tillegg har styret fulgt opp parkeringssaker, naboklager og andre henvendelser fra boeore.

Styret vil benytte anledningen til å takke dugnadsgjengen som har stått på gjennom hele perioden.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak endringer i innkrevningen. A-konto kaldtvann er trukket ut fra felleskategori på felleskostnader. Dette er opprettet en egen kategori for A-konto kaldtvann som ikke var opprettet ved budsjettering og dermed gir et avvik.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kostnader knyttet til ventilasjon, kostandsføring av tidligere energiavregninger og økte kommunale avgifter.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte renter.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 882 877. Dette er en reduksjon fra 2022.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Kommunale avgifter i LØRENSKOG kommune

Lørenskog kommunes kommunale avgifter økte med 20 % for renovasjon, 48 % for vann og på 4 % avløp.

Energikostnader

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

Forsikring

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

Lån

Thurmannskogen 2 Sameie har lån i Handelsbanken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 20 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Thurmannskogen 2 Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Thurmannskogen 2 Sameie som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsforberedelse

Vedlegg 1



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 30. april 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

THURMANNSKOGEN 2 SAMEIE
ORG.NR. 919 654 465, KUNDENR. 7687

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 319 723	3 635 489	3 988 000	4 567 000
Innbetalinger		12 153	0	0	0
Ladeinntekter EL-bil		97 000	53 462	0	100 000
Andre inntekter	3	27 500	433 592	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		3 456 377	4 122 543	3 988 000	4 667 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-35 250	-35 250	-35 250	-35 250
Styrehonorar	5	-250 000	-250 000	-250 000	-250 000
Avskrivninger	14	-9 090	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-9 875	-9 375	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-126 993	-106 621	-129 000	-134 700
Konsulenthonorar	7	-8 875	-18 240	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-743 568	-642 356	-511 500	-809 500
Forsikringer		-165 244	-155 772	-172 000	-150 000
Kommunale avgifter	9	-1 476 323	-2 151 184	-1 080 500	-1 831 000
Energi/lyring	10	-608 903	-343 427	-683 000	-683 000
TV-anlegg/bredbånd		-286 295	-246 739	-220 000	-300 700
Andre driftskostnader	11	-354 029	-414 954	-454 050	-451 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 074 445	-4 373 918	-3 560 300	-4 670 850
DRIFTSRESULTAT		-618 068	-251 375	427 700	-3 850
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	8 248	3 019	0	0
Finanskostnader	13	-90 203	-37 903	-66 000	-85 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-81 955	-34 884	-66 000	-85 000
ÅRSRESULTAT		-700 023	-286 259	361 700	-88 850
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-322 329	-286 259		
Udekket tap		-377 694	0		

THURMANNSKOGEN 2 SAMEIE
ORG.NR. 919 654 465, KUNDENR. 7687

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	36 360	45 450
SUM ANLEGGSMIDLER		36 360	45 450
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		5 556	37 575
Kundefordringer		1	5 054
Forskuddsbetalte kostnader		409 399	270 095
Andre kortsiktige fordringer		0	9 923
Energiavregning	17	0	1 000 644
Driftskonto OBOS-banken		1 226 125	863 954
Sparekonto OBOS-banken		10 152	9 885
SUM OMLØPSMIDLER		1 651 232	2 197 129
SUM EIENDELER		1 687 592	2 242 579
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	322 329
Udekket tap	15	-377 694	0
SUM EGENKAPITAL		-377 694	322 329
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	1 296 931	1 405 887
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 296 931	1 405 887
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		78 475	74 062
Leverandørgjeld		408 473	424 197
Påløpte renter		7 435	6 012
Påløpte avdrag		0	9 833
Energiavregning	17	273 972	0
Annen kortsiktig gjeld		0	260
SUM KORTSIKTIG GJELD		768 356	514 364
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 687 592	2 242 579

Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Lørenskog, 22.04.2024
Styret i Thurmannskogen 2 Sameie

Birgitte Pedersen/s/ Thor Ivar Ask/s/ Terje Ulf Johansen/s/

Knut Henning Krister/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 867 568
Kabel-TV	286 080
Garasjeleie	174 300
Konstatert tap på krav	-4 025
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 323 923

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-4 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 319 723

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Diverse	20 000
Nettinnbetalinger	2 000
Nøkler	5 500
SUM ANDRE INNTEKTER	27 500

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-35 250
SUM PERSONALKOSTNADER	-35 250

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 250 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 875.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 875
SUM KONSULENTHONORAR	-8 875

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-13 823
Drift/vedlikehold VVS	-154 754
Drift/vedlikehold elektro	-140 237
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 016
Drift/vedlikehold heisanlegg	-110 739
Drift/vedlikehold brannsikring	-35 129
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-219 711
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-50 979
Egenandel forsikring	-14 000
Kostnader dugnader	-1 181
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-743 568

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 046 975
Feieavgift	-2 906
Renovasjonsavgift	-426 442
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 476 323

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-276 893
Fjernvarme	-332 010
SUM ENERGI / FYRING	-608 903

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskaper	-1 145
Driftsmateriell	-8 334
Renhold ved firmaer	-192 211
Snørydding	-72 888
Gressklipping	-60 786
Andre fremmede tjenester	-1 537
Trykksaker	-931
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 970
Andre kontorkostnader	-6 975
Bank- og kortgebyr	-3 914
Velferdskostnader	-2 339
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-354 029

NOTE: 12**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 526
Renter av sparekonto i OBOS-banken	267
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 082
Andre renteinntekter	373
SUM FINANSINNEKTER	8 248

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-90 203
SUM FINANSKOSTNADER	-90 203

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Gulvvaskemaskin	
Tilgang 2023	45 450
Avskrevet i år	-9 090
	36 360

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER**36 360****SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER****-9 090****NOTE: 15****AKSJEKAPITAL****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,75 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2022	-1 500 000
Nedbøt tidligere	94 113
Nedbøt i år	108 956
	-1 296 931

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-1 296 931****NOTE: 17****ENERGI/AVREGNING****INNEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-2 778 225
SUM INNEKTER	-2 778 225

KOSTNADER

Techem	130 085
Fjernvarme	2 326 421
SUM KOSTNADER	2 456 507

Uoppgjorte avregninger

47 746

SUM ENERGI/AVREGNING**-273 972**

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

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

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Protector Forsikring. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 22.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 25.05.24

Selskapsnummer: 7687 Selskapsnavn: Thurmannskogen 2 Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Birgitte Pedersen</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Per Arne Bjerkli og Yngve Paulsen</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 250.000,-

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Morten Ødegaard

VEDTEKTER
for
Thurmannskogen 2 Sameie

*Fastsatt i forbindelse med seksjonering i medhold av lov om eierseksjoner.
(Sist endret i ekstraordinært sameiermøte 23.10.2019)
(Sist endret i ordinært sameiermøte 22.03.2022)*

§ 1

Eiendommen - formål

Thurmannskogen 2 Sameie (heretter sameiet) er et eierseksjonssameie i eiendommen gnr. 102, bnr. 450 i Lørenskog kommune med påstående bygninger, installasjoner og anlegg (heretter eiendommen).

Eiendommen er oppdelt i de eierseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som "seksjonene") som fremgår tinglyst seksjonsbegjæring av 27.6.2017 (vedlegg 1), med situasjonsplan og plantegninger.

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

§ 2

Organisering av sameiet

Sameiet består av 96 boligseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som "bolig") og 1 næringsseksjon. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse. For boligseksjonene bygger sameiebrøkene hoveddelens BRA areal, eksklusiv balkonger, markterrasser og evt. tilleggsareal i grunn. For næringsseksjon er det fastsatt en vektet sameiebrøk, basert på innbyrdes verdi med boligseksjonene.

De enkelte bruksenheter består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. De deler av eiendommen som ikke inngår i den enkelte bruksenhet inkl. evt. tilleggsareal er fellesarealer. Balkonger og terrasser inngår i bruksenheterne, men inngår ikke i sameiebrøken.

Inndelingen i hoveddeler og tilleggsareal grunn og bygning, samt sameiebrøkens størrelse framgår av seksjoneringsbegjæringen.

§ 3

Rettslig råderett

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon med tilleggsareal, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr eierseksjonsloven § 25.

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets styre/forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.

§ 4

Rett til bruk

4.1 Seksjonen

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



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

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

4.2 Fellesareal

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

Bruken av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Det er ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom.

For å bedre sikkerheten og overvåke uønsket atferd, kan styret beslutte å installere kamera/videoovervåking i sameiets fellesarealer. Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer.

4.3 Eksklusiv rett til bruk av fellesarealer

Det er avtalt rett til eksklusiv bruk av deler av fellesarealet for enkelte seksjoner. Arealene består av markterrasser for seksjoner i 1. etasje, utvendige parkeringsplasser og boder i underetasje/garasjekjeller. Arealene og hvilke seksjoner som har eksklusiv bruksrett er nærmere angitt i en bruks- og vedlikeholdsplan vedlagt disse vedtektene (vedlegg 2).

4.4 Adkomstrett på gangveier

Thurmanskogen 1 Sameie og Thurmanskogen 2 Sameie har gjensidig vederlagsfri rett til adkomst på alle gangveier med tilhørende trapper anlagt på sameiene sine eiendommer. Sameiene har gjensidig ansvar for drift og vedlikehold av arealene de har adkomstrett til og kostnadene fordeles etter en brøk basert på antall boenheter for hvert av sameiene.

4.5 Bruksrett til sykkelparkering

Thurmanskogen 1 Sameie har vederlagsfri og eksklusiv rett til bruk av 18 plasser for parkering av sykler på Thurmanskogen 2 Sameie sin eiendom. Thurmanskogen 1 Sameie har drifts og vedlikeholds ansvaret for arealet med evt. påfølgende installasjoner (sykkelstativer m.m.).

§ 5

Ordensregler

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 6

Bygningsmessige arbeider

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

Det må ikke utføres arbeid som kan medføre skade på betongdekke og membran over garasjekjeller og tekniske rom.

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

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

§ 7

Felleskostnader

7.1 Generelt

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

Kostnader forbundet med kollektiv tv og evt. bredbånd fordeles med lik andel pr. boligseksjon.

Kostnader til styrehonorar, revisjon, forretningsførsel og andre administrasjonskostnader skal fordeles med lik andel pr seksjon.

Kostnader til fjernvarme for oppvarming, varmt tappevann og kaldt vann til den enkelte bruksenhet betales etter målt forbruk dersom det er installert måler i hver seksjon for måling av forbruket.

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

7. 2 Særskilt fordeling av kostnader for næringsseksjon nr 97

Parkeringsplassene i garasjeanlegg er organisert i egen næringsseksjon nr 97. Kjøre- og adkomstareal er seksjonert som fellesareal.

For hver parkeringsplass i garasjeanlegget (med medfølgende kjøre- og adkomstareal og tekniske anlegg tilknyttet parkeringsarealet) som næringsseksjon 97 og sameiet disponerer skal det, betales like stort utgiftsbidrag.

Næringsseksjon 97 skal kun dekke sin andel av kostnader forbundet med innvendig drift og vedlikehold av seksjonen samt alt kjøre- og adkomstareal, porter, dører og tekniske anlegg m.v. som kan tilknyttes parkeringsarealet.

Dersom kostnader forbundet med energi m.v. ikke klart kan atskilles eller måles, skal det betales en forholdsmessig andel etter en nøkkel basert på nytte eller forbruk.

Næringsseksjonen skal dekke alle særskilte kostnader forbundet med at sameiet har påtatt seg administrasjonen av drift, vedlikehold, regnskapsførsel og innkreving, jf § 20.

§ 8

Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

§ 9 Sameiets vedlikeholdsplikt

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

Vedlikeholdsplikten for fellesarealer hvor det evt. er gitt rett til eksklusiv bruk, ligger på de sameierne som har bruksretten.

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

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten og tilleggsarealer slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av boligen.

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

§ 10 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

Beoer som forvolder skade på noe i fellesarealet herunder unødige brannalarmer, skade på sprinklerventil og utløst sprinkleranlegg med utrykning, skade og utrykning vedrørende heis, påkjørsel av garasjeport eller annet utstyr og bygningsdeler skal erstattes og innkreves fra beoer.

§ 11

Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

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

§ 12 Styret

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

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene behøver ikke være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anlegg under i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Ved utførelse av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i verk ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiermøtet.

Styret er vedtaksført når minst 2/3 av styrets medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. Uansett må minst to styremedlemmer stemme for et vedtak.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

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

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

§ 13 Sameiermøtet

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

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

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

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

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

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

§ 14 Sameiermøtets vedtak

I sameiermøtet regnes stemmene etter antall seksjoner, slik at hver boligseksjon har én stemme. Næringsseksjon 97 har ikke stemmerett.

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

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

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

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

- At eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like utover det som følger av disse vedtekter jf. §§ 8 og 9.
- Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådgigheten over seksjonen,
- Innføring av vedtektsbestemmelsene om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 7.

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

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

§ 15 Forretningsfører

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

§ 16 Forsikring

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

§ 17 Mindretallsvern

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

§ 18 Endringer i vedtektene

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

§ 19 Generelle plikter

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

§ 20 Generelle bestemmelser vedr næringsseksjon nr 97

For næringsseksjon nr 97, Thurmannskogen 2 Garasjesameie, gjelder egne vedtekter / avtale mellom de ideelle eiere i denne. Styret i Thurmannskogen 2 Sameie skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon for næringsseksjon nr 97, med mindre Thurmannskogen 2 Garasjesameie velger sitt eget styre.

Parkeringsplass kan kun overdras og leies ut sammen med boligseksjonen eller til øvrige seksjonseiere i andre eierseksjonssameier innenfor prosjektet Thurmannskogen.

ooOoo

VEDTEKTER / SAMEIEAVTALE

FOR

"Thurmannskogen 2 Garasjesameie"

Gnr. 102, bnr. 450, snr 97, Lørenskog Oslo kommune

§ 1

Navn

Sameiets navn er Thurmannskogen 2 Garasjesameie.

§ 2

Hva sameiet omfatter

Sameiet omfatter eiendommen gnr. 102, bnr. 450, snr 97 i Lørenskog kommune som er en næringsseksjon med tilleggsdeler bestående av biloppstillingsplasser i "Thurmannskogen 2 Eierseksjonssameie».

Sameiet er et tingsrettslig sameie hvor ingen av sameierne eier noen spesiell del av sameiets eiendom, men hvor sameierene iht. vedtektene er tildelt spesielle rettigheter og plikter til forskjellige deler av sameiet.

Sameiet består av like mange eierandeler som det er parkeringsplasser, med en sameiebrøk hver utgjørende 1/96.

Hver sameier eier en ideell andel av sameiets eiendom. Usolgte garasjeplasser eies av utbygger.

§ 3

Formål

Sameiets formål er å eie, drifte og forvalte seksjon 97, parkeringsarealet med kjørebane og adkomstarealer til det beste for eierne av sameiet.

§ 4

Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier har enerett til bruk av en eller flere p-plasser i seksjonen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jfr § 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte parkeringskjellerens fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Sameiets eiendom kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf § 3 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

All ferdsel i sameiets eiendom og i kjørebane og adkomstarealer skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra sameiets eiendom, unntatt utleie av p-plasser som skjer i samsvar med vedtektene. Det er heller ikke tillatt å drive med bilvask, verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler, tilhengere og/eller annet som er parkert på sameiets eiendom. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 12.

Alle sameiere i snr 97 må innrette seg etter bestemmelser fastsatt i Thurmannskogen 2 Eierseksjonssameiet sine vedtekter eller ordensregler for bruk av kjelleren og for atkomst til sameiets eiendom.

§ 5

Rettslige disposisjoner over sameieandel

Til hver sameier skal det utstedes et skjøte pålydende en ideell andel i sameiet iht. sameiebrøken, jf § 2.

Sameierene kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter.

Enhver rettslig disponering og overdragelse av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret i Thurmannskogen 2 Eierseksjonssameie eller til sameiets styre eller forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter.

Sameierene kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

§ 6

Bruksrett til parkeringsplasser (p-plasser)

En sameieandel gir bruksrett til en eller flere bestemte p-plasser i sameiets eiendom i forhold til eierbrøk. Rettigheten til bruk av den enkelte p-plass er fordelt av utbygger i forbindelse med det første salget av p-plassene/sameieandelene. Parkeringsplassene i sameiets garasjeanlegg er fordelt på sameierne slik det fremgår vedlegg 2 – Fordeling av p-plasser

15 av plassene tilhører Thurmannskogen 2 Eierseksjonssameie og er for gjesteparkering.

Garasjeanlegget har til enhver tid et visst antall parkeringsplasser for funksjonshemmede (HC-plasser). HC-plassene som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, skal gjøres tilgjengelige for disse.

En sameier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret i sameiet eller Thurmannskogen 2 Eierseksjonssameie pålegger en sameier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom sameieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Dersom parkeringsplassen som byttes har montert ladepunkt for el-bil, må den som overtar bruksretten av plassen bekoste å flytte eller montere nytt ladepunkt på den nye plassen den tidligere brukeren overtar bruksretten til.

Dersom parkeringsplassen som byttes har tilhørende bod, må den som overtar bruksretten av plassen med tilhørende bod samtidig overdra bruksretten av en tilsvarende bod, dersom den nye plassen ikke har tilstøtende bod.

Styret kan også, når andre særlige grunner tilsier det, foreta ombytting av p-plasser ved å endre parkeringsoversikten, vedlegg 2.

§ 7

Nærmere om disposisjonsrett over p-plassene

7.1 Salg og annet eierskifte

Eierandel i sameiet kan dersom den ikke selges eller overføres sammen med eierseksjon i Thurmannskogen 2 Eierseksjonssameie kun selges eller overføres til andre seksjonseiere innenfor prosjektet Thurmannskogen, såfremt dette ikke medfører parkeringsmessig underdekning.

7.2 Utleie av p-plass

Plassene kan leies ut til andre seksjonseiere innenfor prosjektet Thurmannskogen, men seksjonseierne i Thurmannskogen 2 Eierseksjonssameie skal ha fortrinnsrett til leie på ellers like vilkår.

7.3 Strøm

Eiere av parkeringsplass som har kjøpt stikkontakt for lading av e-bil i forbindelse med første gangs kjøp av parkeringsplass, har tilgang til uttak av strøm som avleses på felles strømmåler. Kostnadene fordeles mellom brukerne etter retningslinjer fastsatt av styret i Thurmannskogen 2 Eierseksjonssameie.

Styret i Thurmannskogen 2 Eierseksjonssameie kan fastsette retningslinjer for senere montering av el-uttak for lading av el-biler.

Det er en stikkontakt i hver bod som er koblet til sameiets fellesanlegg. Det er derfor ikke lov til å koble på utstyr som står der permanent uten at det er avtalt med styret

7.4 Mislighold

Dersom eier av sameieandel med rett til p-plass vesentlig misligholder sine plikter, vil styret kunne kreve salg av parkeringsplassen (= den ideelle andel i eiendommen med bruksrett til parkeringsplass(er)). Slikt krav skal følge prinsippene i eierseksjonsloven § 26 som gjelder tilsvarende i det omfang bestemmelsen passer.

§ 8

Sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når en eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til sameiermøte med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet.

§ 9

Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken. Hver sameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk, jfr § 2 over.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter sameiebrøken er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

- endring av vedtektene,
- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
- innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14,
- endring av § 5, § 6 og § 7 samt denne bestemmelse

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

§ 10

Styret

Styret i Thurmannskogen 2 Eierseksjonssameie skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av næringsseksjon nr 97 i samsvar med disse vedtekter og vedtekter for Thurmannskogen 2 Eierseksjonssameie.

Dersom sameiermøtet velger eget styre, skal dette i så fall bestå av 3 medlemmer som velges av sameiermøtet. Styret velger selv sin leder og hvordan det skal organiseres.

§ 11

Styrets adgang til å forplikte sameiet

Med mindre sameiets styre beslutter noe annet, representerer det samlede styret sameiet og forplikter det med sin underskrift.

Styret kan delegere til en evt. forretningsfører å representere Sameiet i saker som gjelder vanlig forvaltning og mindre løpende vedlikehold.

Styret i Thurmannskogen 2 Eierseksjonssameie kan forplikte sameiet dersom eget styre ikke er valgt.

§ 12

Ordensregler

Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av sameiets formål.

§ 13 Vedlikehold

Sameiets eiendom skal holdes forsvarlig ved like. Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 14 Felleskostnader og regnskap

Felleskostnader er kostnader som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel. Felleskostnader skal fordeles på sameierene etter sameiebrøken.

Med felleskostnader menes blant annet utgifter til:

- eiendomsforsikring, jf § 19,
- kostnader til drifts og vedlikehold av sameiets eiendom
- drift- og vedlikehold av kjørebane, adkomstarealer, porter og andre kostnader som gjelder parkeringsanlegget.
- andel av strøm til lys/oppvarming/ventilasjon,
- drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg
- renhold av fellesarealer
- kostnader ved administrasjon, revisjon, styrehonorar.

Se også § 7 og § 20 i vedtektene for "Thurmannskogen 2 Eierseksjonssameie". "Thurmannskogen 2 Eierseksjonssameie" skal føre eget underregnskap med en oversikt over alle inntekter og kostnader forbundet med sameiet (seksjon nr 97) og fordele kostnadene på sameierne i denne. Kostnader for dette skal dekkes av sameiet (Seksjon nr 97).

Thurmannskogen 2 Garasjesameie må etablere egen regnskapsførsel dersom dette ikke ivaretas av Thurmannskogen 2 Eierseksjonssameie

Den enkelte sameier innbetaler innen den 1. i hver måned forskuddsvis et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

§ 15 Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierne solidarisk ansvarlig. Den enkelte sameier hefter imidlertid i regressomgangen ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Dersom en sameier således har måttet bære en større andel av felleskostnader enn han etter sameieforholdet er forpliktet til, kan det overskytende kreves dekket av de som har betalt for lite.

ooOoo

BG30 EIENDOMSMEGLING AS
V/KORDIAN ZURAW
HANEBOGVEIEN 103
1463 FJELLHAMAR

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 65-0102/25
Vår referanse: 3741558/26307715
Bestilling: C3 2025-05-02 58

Dato
02.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
688142	200	27.6.2017	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3222 LØRENSKOG	102	450	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i markkkelen
Det er ført med brukslille: Seksjonering

Løpenummer for forreining: 602173078
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr: 974637844
Navn: LØRENSKOG KOMMUNE TEKNISK SEKTOR
Adresse: Postboks 304, 1471 LØRENSKOG

Rekvirent(er) av forreining

Fødselsdato/Origin: 897863381
Navn: NORDLIVEIEN KS
Bruksnr: 06272
Adresse: Postboks 6272 Etterstad, 0603 OSLO

Matrikkelenheter som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0230	102	450
0230	102	450

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utareal
0230	102	450	0	1	41/7044	Boligsesjon	Nei	Nei
0230	102	450	0	2	56/7044	Boligsesjon	Nei	Nei
0230	102	450	0	3	64/7044	Boligsesjon	Nei	Nei
0230	102	450	0	4	77/7044	Boligsesjon	Nei	Nei
0230	102	450	0	5	77/7044	Boligsesjon	Nei	Nei
0230	102	450	0	6	68/7044	Boligsesjon	Nei	Nei
0230	102	450	0	7	84/7044	Boligsesjon	Nei	Nei
0230	102	450	0	8	41/7044	Boligsesjon	Nei	Nei
0230	102	450	0	9	56/7044	Boligsesjon	Nei	Nei
0230	102	450	0	10	64/7044	Boligsesjon	Nei	Nei
0230	102	450	0	11	77/7044	Boligsesjon	Nei	Nei
0230	102	450	0	12	77/7044	Boligsesjon	Nei	Nei
0230	102	450	0	13	68/7044	Boligsesjon	Nei	Nei
0230	102	450	0	14	84/7044	Boligsesjon	Nei	Nei
0230	102	450	0	15	41/7044	Boligsesjon	Nei	Nei
0230	102	450	0	16	56/7044	Boligsesjon	Nei	Nei
0230	102	450	0	17	64/7044	Boligsesjon	Nei	Nei
0230	102	450	0	18	77/7044	Boligsesjon	Nei	Nei
0230	102	450	0	19	77/7044	Boligsesjon	Nei	Nei



20.06.2017 12:58

Side 1 av 4

Melding til tinglysing

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr: 974637844
Navn: LØRENSKOG KOMMUNE TEKNISK SEKTOR
Adresse: Postboks 304, 1471 LØRENSKOG

Rekvirent(er) av forreining

Fødselsdato/Origin: 897863381
Navn: NORDLIVEIEN KS
Bruksnr: 06272
Adresse: Postboks 6272 Etterstad, 0603 OSLO


Matrikkelenheter som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0230	102	450
0230	102	450

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utareal
0230	102	450	0	20	68/7044	Boligsesjon	Nei	Nei
0230	102	450	0	21	84/7044	Boligsesjon	Nei	Nei
0230	102	450	0	22	41/7044	Boligsesjon	Nei	Nei
0230	102	450	0	23	56/7044	Boligsesjon	Nei	Nei
0230	102	450	0	24	64/7044	Boligsesjon	Nei	Nei
0230	102	450	0	25	77/7044	Boligsesjon	Nei	Nei
0230	102	450	0	26	77/7044	Boligsesjon	Nei	Nei
0230	102	450	0	27	68/7044	Boligsesjon	Nei	Nei
0230	102	450	0	28	84/7044	Boligsesjon	Nei	Nei
0230	102	450	0	29	41/7044	Boligsesjon	Nei	Nei
0230	102	450	0	30	56/7044	Boligsesjon	Nei	Nei
0230	102	450	0	31	64/7044	Boligsesjon	Nei	Nei
0230	102	450	0	32	77/7044	Boligsesjon	Nei	Nei
0230	102	450	0	33	77/7044	Boligsesjon	Nei	Nei
0230	102	450	0	34	68/7044	Boligsesjon	Nei	Nei
0230	102	450	0	35	84/7044	Boligsesjon	Nei	Nei
0230	102	450	0	36	41/7044	Boligsesjon	Nei	Nei
0230	102	450	0	37	56/7044	Boligsesjon	Nei	Nei
0230	102	450	0	38	64/7044	Boligsesjon	Nei	Nei
0230	102	450	0	39	77/7044	Boligsesjon	Nei	Nei
0230	102	450	0	40	77/7044	Boligsesjon	Nei	Nei
0230	102	450	0	41	68/7044	Boligsesjon	Nei	Nei
0230	102	450	0	42	84/7044	Boligsesjon	Nei	Nei
0230	102	450	0	43	66/7044	Boligsesjon	Nei	Nei
0230	102	450	0	44	45/7044	Boligsesjon	Nei	Nei
0230	102	450	0	45	79/7044	Boligsesjon	Nei	Nei
0230	102	450	0	46	47/7044	Boligsesjon	Nei	Nei
0230	102	450	0	47	66/7044	Boligsesjon	Nei	Nei
0230	102	450	0	48	45/7044	Boligsesjon	Nei	Nei
0230	102	450	0	49	79/7044	Boligsesjon	Nei	Nei
0230	102	450	0	50	47/7044	Boligsesjon	Nei	Nei
0230	102	450	0	51	66/7044	Boligsesjon	Nei	Nei
0230	102	450	0	52	45/7044	Boligsesjon	Nei	Nei

20.06.2017 12:58


Side 2 av 4


Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utareal
0230	102	450	0	53	79 / 7044	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	102	450	0	54	47 / 7044	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	102	450	0	55	66 / 7044	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	102	450	0	56	45 / 7044	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	102	450	0	57	79 / 7044	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	102	450	0	58	47 / 7044	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	102	450	0	59	66 / 7044	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	102	450	0	60	45 / 7044	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	102	450	0	61	79 / 7044	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	102	450	0	62	47 / 7044	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	102	450	0	63	66 / 7044	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	102	450	0	64	45 / 7044	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	102	450	0	65	79 / 7044	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	102	450	0	66	47 / 7044	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	102	450	0	67	93 / 7044	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	102	450	0	68	56 / 7044	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	102	450	0	69	91 / 7044	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	102	450	0	70	93 / 7044	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	102	450	0	71	56 / 7044	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	102	450	0	72	91 / 7044	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	102	450	0	73	93 / 7044	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	102	450	0	74	56 / 7044	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	102	450	0	75	91 / 7044	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	102	450	0	76	93 / 7044	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	102	450	0	77	56 / 7044	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	102	450	0	78	91 / 7044	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	102	450	0	79	93 / 7044	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	102	450	0	80	56 / 7044	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	102	450	0	81	91 / 7044	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	102	450	0	82	93 / 7044	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	102	450	0	83	56 / 7044	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	102	450	0	84	93 / 7044	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	102	450	0	85	91 / 7044	Boligseksjon	Nei	Nei

20.06.2017 12:58

Side 3 av 4


Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utareal
0230	102	450	0	86	56 / 7044	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	102	450	0	87	93 / 7044	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	102	450	0	88	91 / 7044	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	102	450	0	89	96 / 7044	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	102	450	0	90	93 / 7044	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	102	450	0	91	91 / 7044	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	102	450	0	92	56 / 7044	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	102	450	0	93	93 / 7044	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	102	450	0	94	91 / 7044	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	102	450	0	95	56 / 7044	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	102	450	0	96	93 / 7044	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	102	450	0	97	420 / 7044	Næringsseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Mattekkeloven § 24

20.06.2017 12:58

Side 4 av 4

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner <input checked="" type="checkbox"/> resekjsjonering <input type="checkbox"/>															
Rekvirentens navn NORDLIVEIEN KS	Plass for tinglysingsstempel														
Adresse PB 6272 ETTERSTAD															
Post nr. 0603 Poststed OSLO															
(Under-) organisasjonsnr./fødselsnr. 497893891	Ref.nr.														
Mail adresse.	Til.nr.														
Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken															
1. Eiendommen															
Kommune nr. 0230 Kommunens navn Lørenskog	Gnr 102 Bnr 450 Fester nr. Snr														
2. Hjemmelshaver(e)															
Fødselsnr./Org.nr (11/9 siffer) 2) 842 566 142	Navn LØRENSKOG KOMMUNE														
	Ideell andel 3)														
3. Begjæring															
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste															
S.-nr	For- mål 4)	Brak (teller n 5)	Til- leggs -areal 6)	S.-nr	For- mål 4)	Brak (teller) 5)	Til- leggs -areal 6)	S.-nr	For- mål 4)	Brak (teller) 5)	Til- leggs -areal 6)	S.-nr	For- mål 4)	Brak (teller) 5)	Til- leggs -areal 6)
1				13				25				37			
2				14				26				38			
3				15				27				39			
4				16				28				40			
5				17				29				41			
6				18				30				42			
7				19				31				43			
8				20				32				44			
9				21				33				45			
10				22				34				46			
11				23				35				47			
12				24				36				48			
Sum tellere: SE VEDLEGG								= nevner: SE VEDLEGG							

4. Supplerende tekst 7)
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved resekjsjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.
5. Egenerklæring
Undertegnede erklærer at
a) <input checked="" type="checkbox"/> Seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
<input type="checkbox"/> Seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
b) <input checked="" type="checkbox"/> Seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen.
c) <input checked="" type="checkbox"/> Inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
d) <input checked="" type="checkbox"/> Bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
<input type="checkbox"/> det foreligger tillatelser til annen bruk etter plan – og bygningsloven.
e) <input checked="" type="checkbox"/> Ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan – og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.
f) <input checked="" type="checkbox"/> Areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesareal omfatter ikke vaktemesterbolig som er utleid til andre enn vaktemesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14).
g) <input checked="" type="checkbox"/> Hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.
h) <input checked="" type="checkbox"/> Hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
<input type="checkbox"/> Boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
<input type="checkbox"/> Alle boligene inngår i en samleseksjon bolig.
i) <input checked="" type="checkbox"/> Det er fastsatt vedtekter (§ 28).
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktige erklæring (straffeloven § 189 og § 190)
6. tegninger mv
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortøpende side nummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd). Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
b) På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysning.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysning.)
e) Samtykke fra panthaver ved resekjsjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato 05.06.2017	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/ Styret (§ 13) Elisabeta Vinje MATILDA VINJE Carl M. Johansen CARL ANDRÉ JOHANSEN Jørgen Staurum JØRGEN STAURUM	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
--------------------------	--	--

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering

Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller

Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato _____ Underskrift _____

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

Befaring er foretatt

Målebrevs kart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt

Tillatelsen er inntatt nedenfor

Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	0230 Lørenskog kommune
102	450			

Dato 14.06.2017 Stempel og underskrift

Noter:

- Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
- Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- B = boligseksjon, N = næringsseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.
- Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en samlebrøk med hele tall i teller og nevner.
- Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- Det er bare rettsforhold som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett eller eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett innvatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i moen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
- Kommunen skal legge ved målebrevskart med tinglysningsgrenpart.

Blanketten er utarbeidet av Lørenskog kommune Side 3 av 3

Elisabeth Grannemans vei 2 - 16, gnr. 102, bnr. 450, Lørenskog Kommune

Vedlegg til skjema for seksjoneringsbegjæring pkt. 3

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

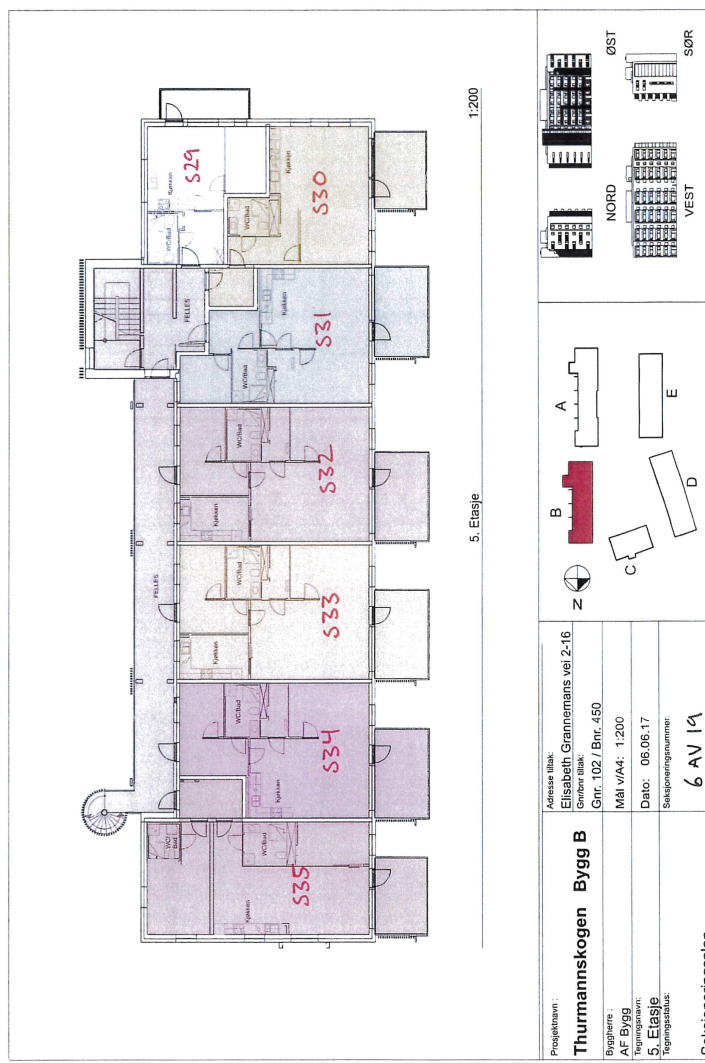
S.nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	41		51	B	66	
2	B	56		52	B	45	
3	B	64		53	B	79	
4	B	77		54	B	47	
5	B	77		55	B	66	
6	B	68		56	B	45	
7	B	84		57	B	79	
8	B	41		58	B	47	
9	B	56		59	B	66	
10	B	64		60	B	45	
11	B	77		61	B	79	
12	B	77		62	B	47	
13	B	68		63	B	66	
14	B	84		64	B	45	
15	B	41		65	B	79	
16	B	56		66	B	47	
17	B	64		67	B	93	
18	B	77		68	B	56	
19	B	77		69	B	91	
20	B	68		70	B	93	
21	B	84		71	B	56	
22	B	41		72	B	91	
23	B	56		73	B	93	
24	B	94		74	B	56	
25	B	77		75	B	91	
26	B	77		76	B	93	
27	B	68		77	B	56	
28	B	84		78	B	91	
29	B	41		79	B	93	
30	B	56		80	B	56	
31	B	64		81	B	91	
32	B	77		82	B	91	
33	B	77		83	B	56	
34	B	68		84	B	93	
35	B	84		85	B	91	
36	B	41		86	B	56	
37	B	56		87	B	93	
38	B	64		88	B	91	
39	B	77		89	B	56	
40	B	77		90	B	93	
41	B	68		91	B	91	
42	B	84		92	B	56	
43	B	66		93	B	93	
44	B	45		94	B	91	
45	B	79		95	B	56	
46	B	47		96	B	93	
47	B	66		97	N	420	B
48	B	45					
49	B	79					
50	B	47					
SUM BRØK		3 276		SUM BRØK		3 768	

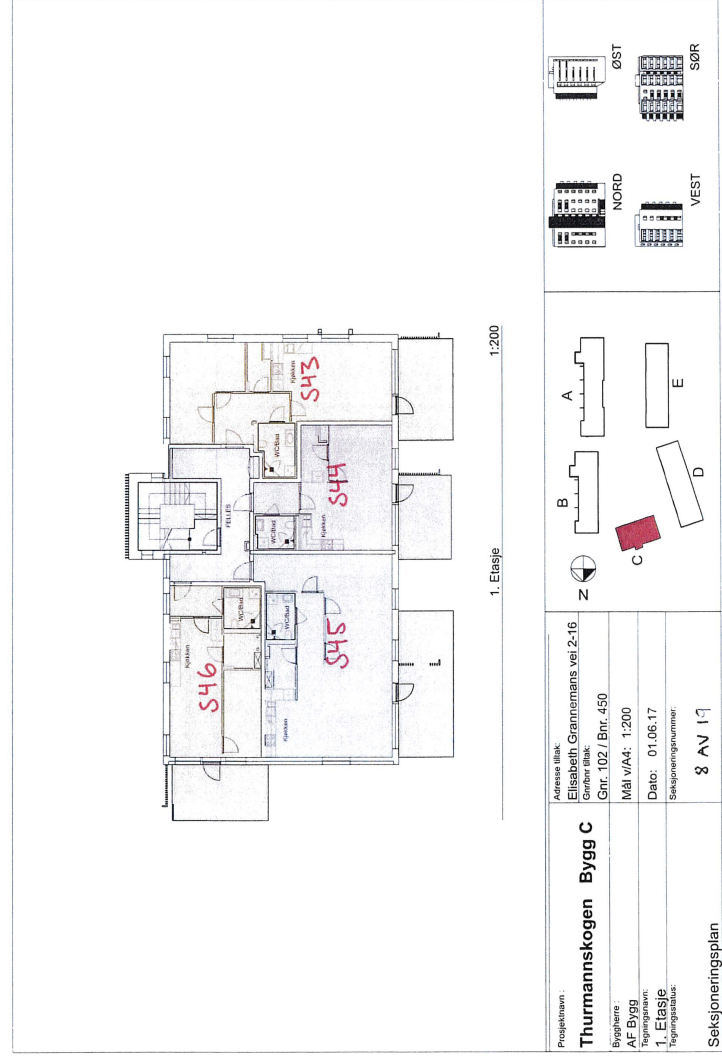
SUM BRØK (TELLERE) 7 044 = NEVNER I SAMEIEBRØKEN

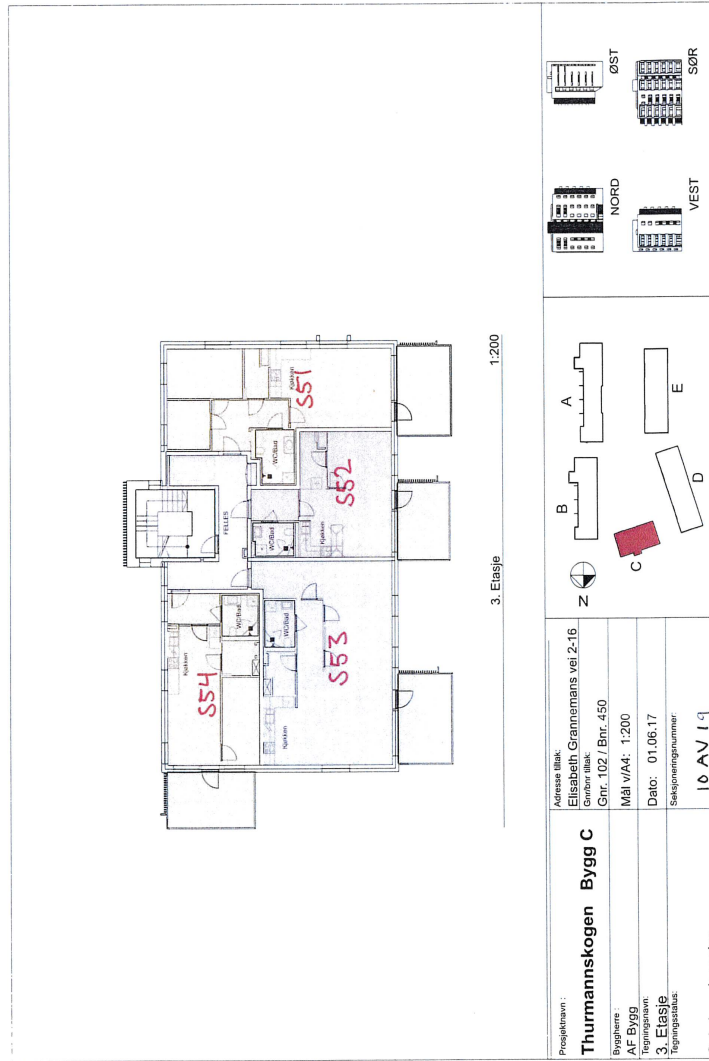
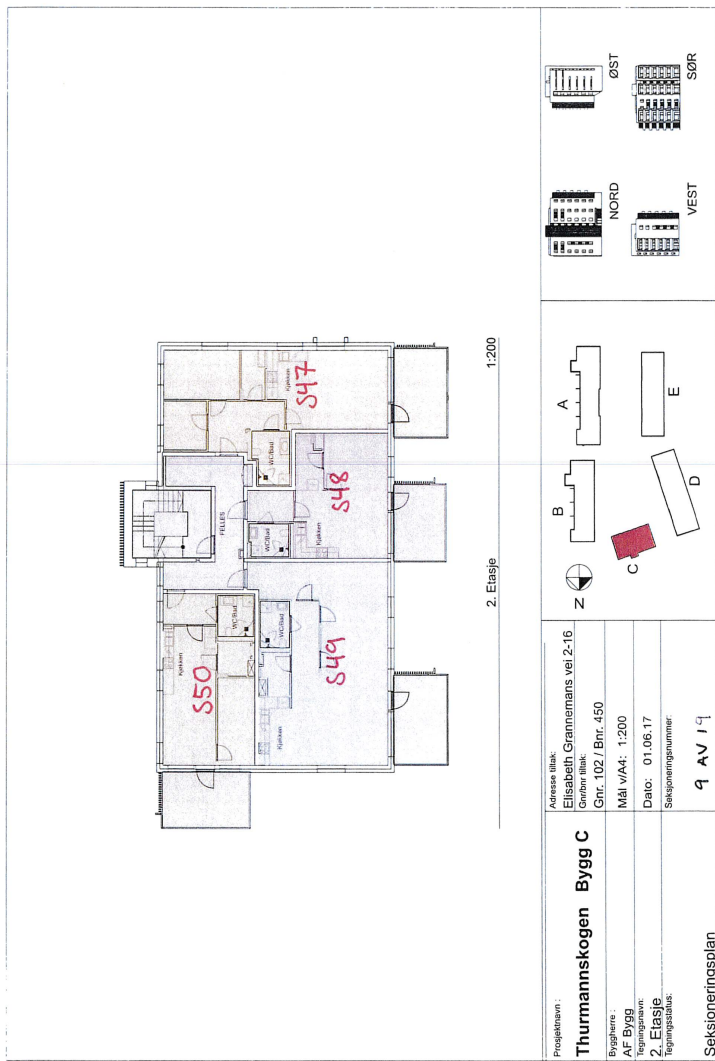
Signaturer
Elisabeta Vinje Carl M. Johansen Jørgen Staurum
MATILDA VINJE CARL ANDRÉ JOHANSEN JØRGEN STAURUM

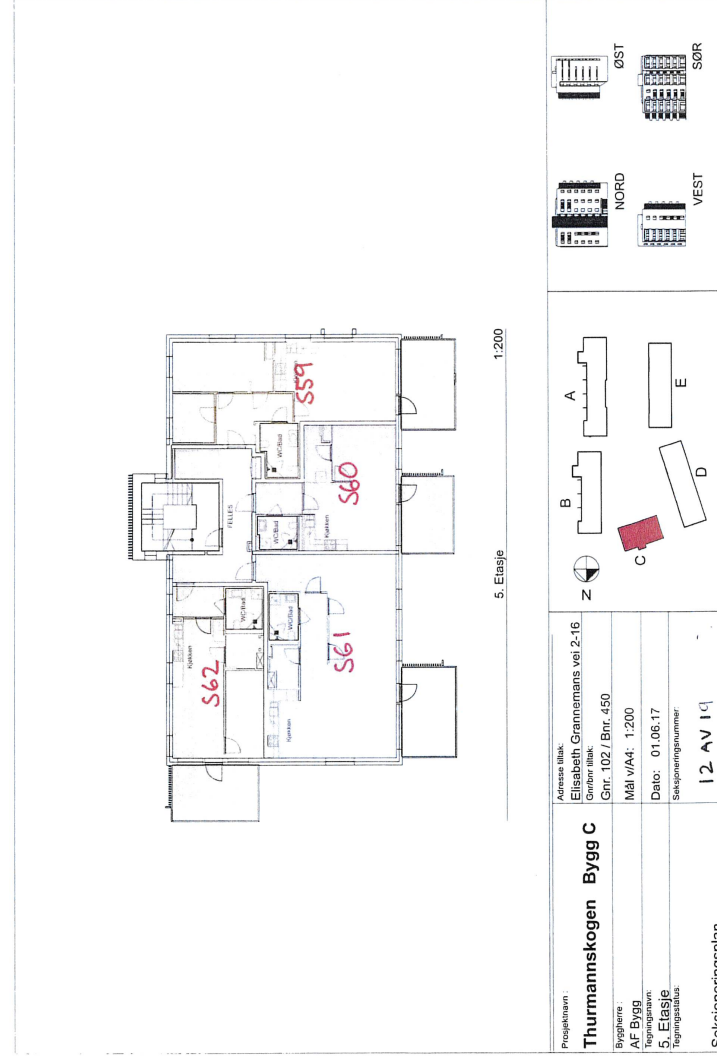
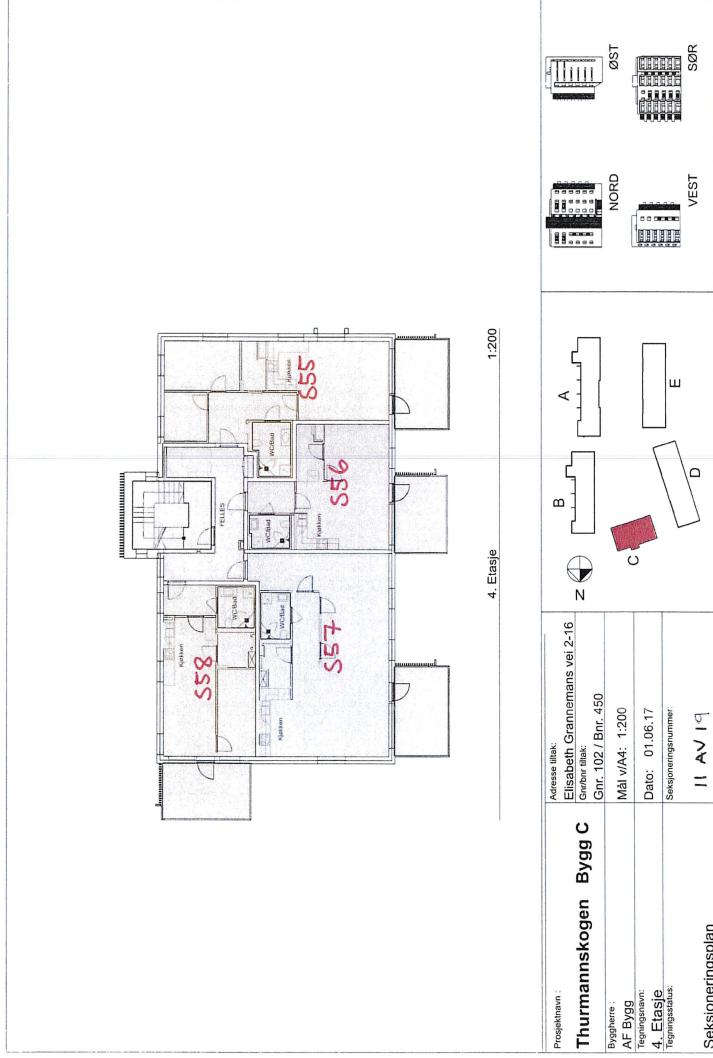
Dato: 07.06.2017 Hjemmelshaver

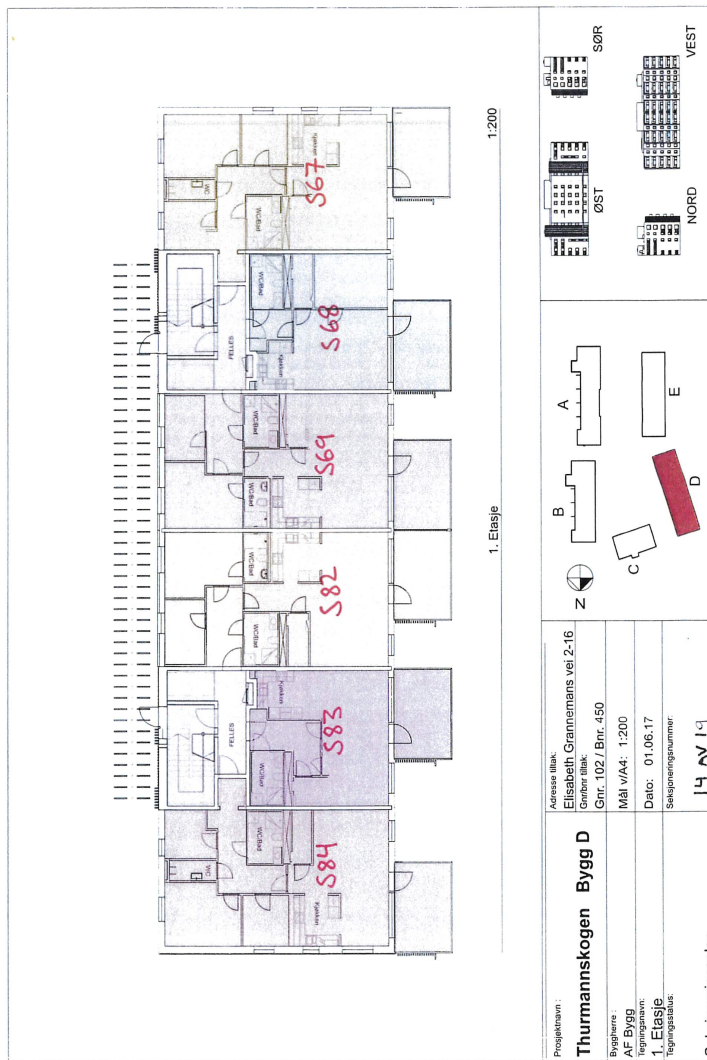
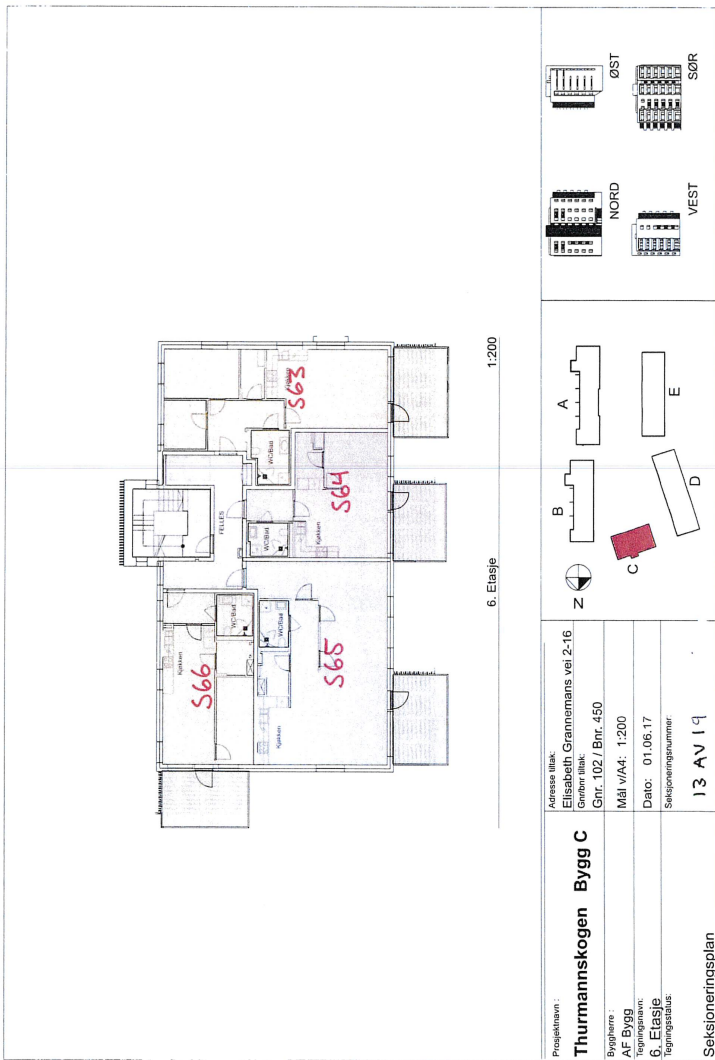


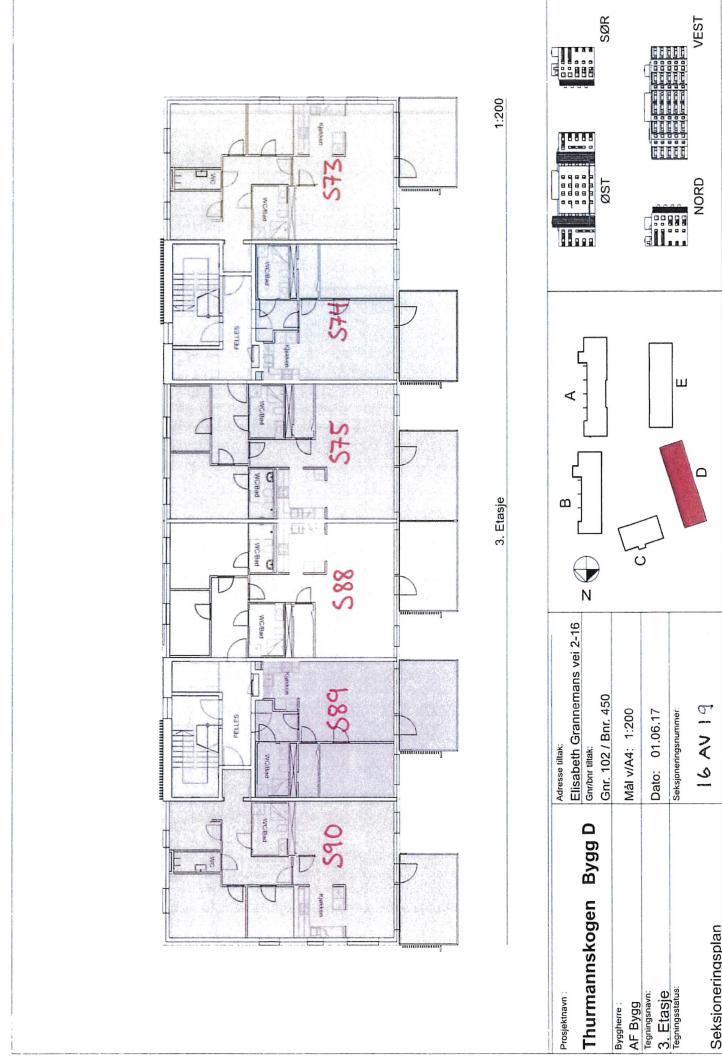
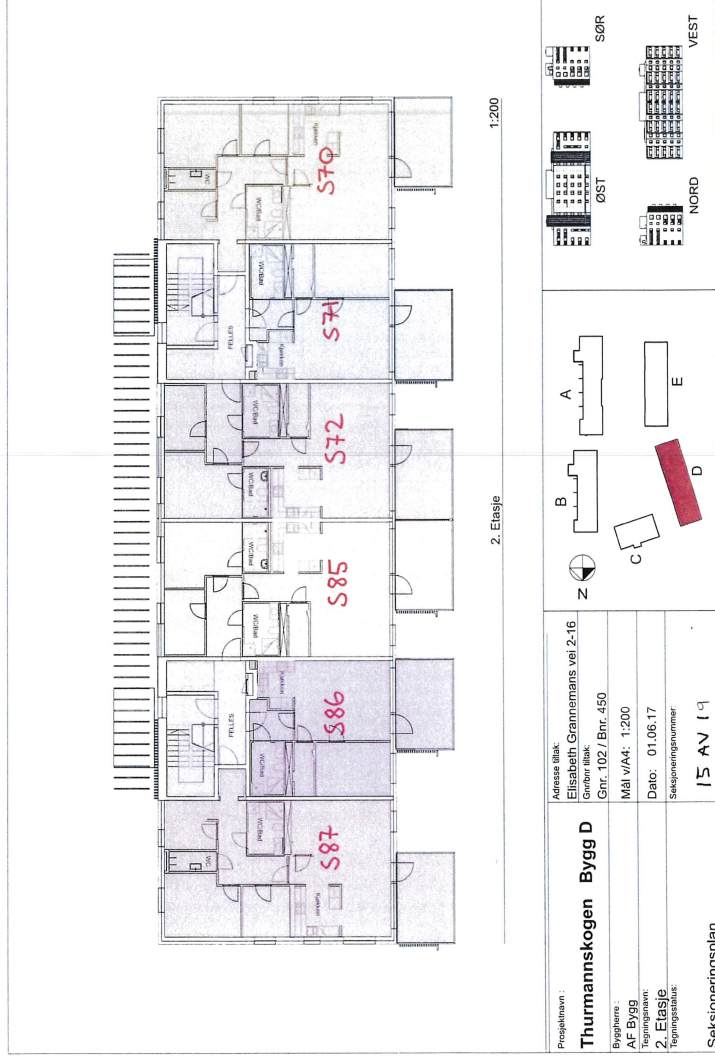


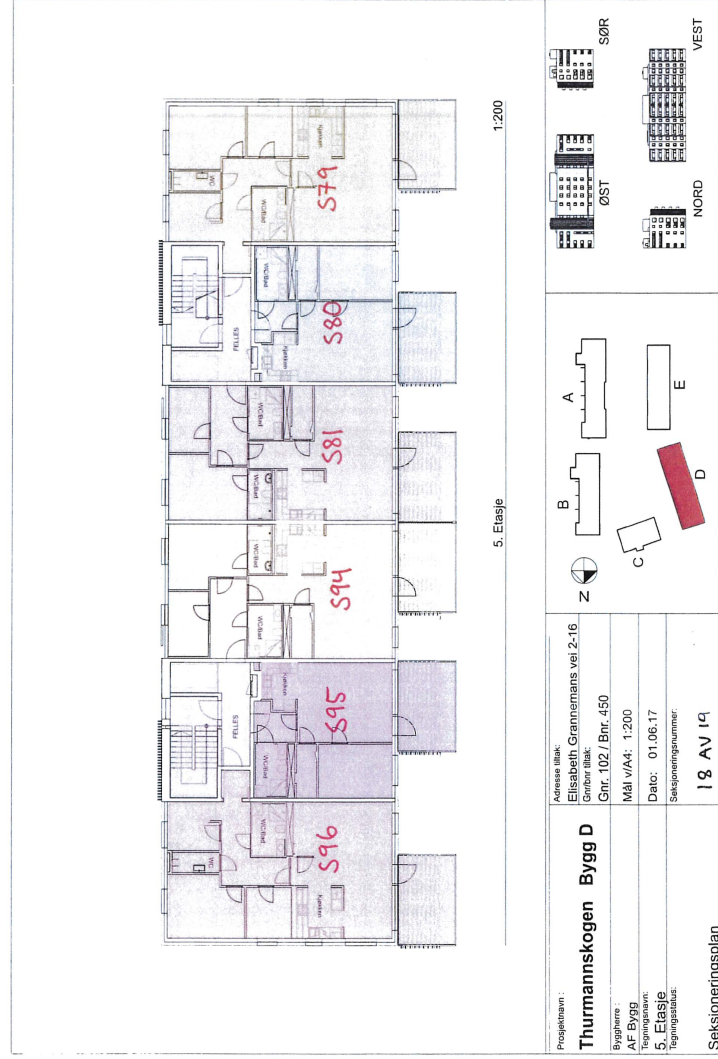
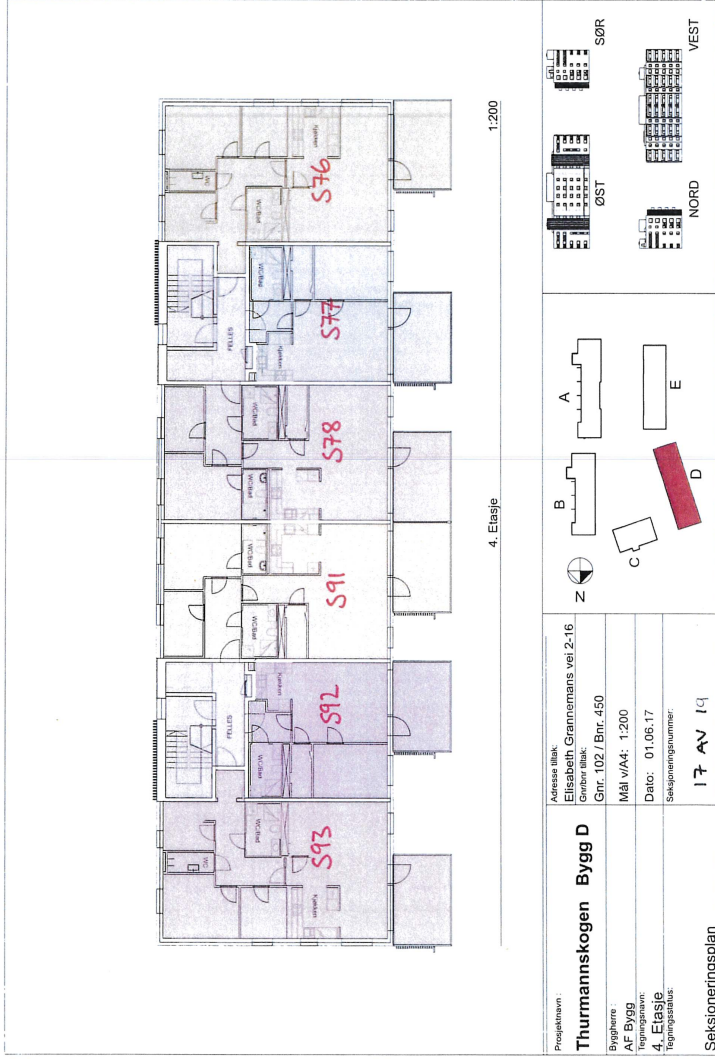














BG30 EIENDOMSMEGLING AS
 V/KORDIAN ZURAW
 HANEBOGVEIEN 103
 1463 FJELLHAMAR

Bestiller: info@ambita.com
 Deres referanse: 65-0102/25
 Vår referanse: 3741560/26307725
 Bestilling: C3 2025-05-02 65

Dato
 02.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
154098	200	20.2.2017	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3222 LØRENSKOG	102	385	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
 Statens kartverk Tinglysing



Rekvirent iht. forlagbrev/
rekvirent ikke oppgitt:
938 323 572
org.nr./vedlegg.nr.



Akershus Energi



Doknr. 154098 Tinglyst 20.02.2017
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Erklæring/avtale

mellom

Akershus Energi Varme AS ("AEV")
Org.nr. 983 701 469

og

Nordliveien KS

Org.nr. 997 893 891

om fremføring av fjernvarmerør mv.

1 Eiendommen

Lørenskog kommune, org.nr. 842 566 142 er hjemmelshaver til eiendommene gnr. 102, bnr. 385, gnr. 102, bnr 449 og 450 og fremtidige parseller som senere fradeles gnr. 102, bnr 385 i Lørenskog kommune ("Eiendommen"). Eiendommen disponeres av Nordliveien KS i medhold av generalfullmakt. Hjemmelshaver aksepterer på egne og fremtidige eieres vegne at AEV får bruksrett til Eiendommen i samsvar med denne avtalen.

* Gnr. 102, bnr 449, snr. 1 t.o.m. 91.

2 Rett til fremføring av infrastruktur

AEV har rett til å legge og ha liggende rør for fremføring av fjernvarme og tilhørende infrastruktur i grunnen på Eiendommen. I samme grøft kan AEV også legge og disponere inntil 4 trekkerør for fiberoptiske kabler.

Infrastrukturen etableres i den trasé markert med gul strek som fremgår på vedlagte kart.

3 Adkomst mv.

AEV skal ha vederlagsfri rett til adkomst til infrastrukturen i forbindelse med drift, vedlikehold, installasjon, oppgradering o.l., herunder rett til å foreta nødvendige inngrep i Eiendommen. AEV plikter å begrense ulemperne dette medfører for Hjemmelshaver. Herunder skal AEV for egen kostnad sørge for at arealer som brukes, etter bruk tilbakeføres til sin opprinnelige stand. AEV plikter å erstatte eventuelle skader som måtte oppstå som følge av bruk av tilkomsten eller av arbeider eller tiltak på Eiendommen.

Inngrep i Eiendommen skal om mulig varsles Hjemmelshaver i rimelig tid på forhånd. Hvis det er nødvendig for å avverge eller begrense skade kan AEV likevel foreta inngrep (oppgraving av trasé og lignende) uten forutgående varsel.

Handwritten initials: CA

Hjemmelshaver kan ikke fjerne, flytte, hindre tilgang til eller på annen måte fysisk disponere over AEVs infrastruktur uten samtykke fra AEV. Hjemmelshaver plikter å varsle AEV skriftlig om tiltak på Eiendommen som kan berøre infrastrukturen. Herunder har Hjemmelshaver plikt til å varsle AEV før det foretas graving, oppfylling eller annen endring av terrenget, sprengning, velbygging eller andre arbeider som kan skade eller på annen måte ha betydning for fjernvarmenettet. Underretning om slike arbeider må skje så tidlig at nødvendige tiltak kan iverksettes.

4 Erstatning/kompensasjon

Det ytes ikke vederlag eller erstatning for erverv av rettigheter i henhold til denne erklæring/avtale.

5 Overdragelse mv.

Rettighetene som er etablert ved denne erklæring/avtale tilkommer den som til enhver tid er eier av fjernvarmevirksomheten som infrastrukturen er en del av. Rettighetene kan overdras, pantsettes m.v. uten at det utløser krav om samtykke eller forkjøpsrett for Hjemmelshaver.

6 Tinglysing

Denne erklæring/avtale kan tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på Eiendommen og eventuelle fremtidig fradelte parseller av denne. AEV besørger og bekoster tinglysing.

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra AEV eller AEVs rettssettfølger.

7 Prosjektspesifikke betingelser

Det er ingen prosjektspesifikke betingelser.

Nærværende erklæring skal tinglyses på gnr. 102, bnr 385, 449* og 450 i Lørenskog kommune.

Oslo 25.01.2017

For Lørenskog kommune iht fullmakt

Handwritten signature: Matilda Vinje Rine
Navn: MATILDA VINJE RINE
For Nordliveien KS,
org.nr 997 893 891

Handwritten signature: Jørgen Staurum
Navn: JØRGEN STAURUM
for Nordliveien KS,
org.nr 997 893 891

Handwritten signature: Carl Arnold Johansen
Navn: CARL ARNOLD JOHANSEN
For Nordliveien KS,
org.nr 997 893 891





BG30 EIENDOMSMEGLING AS
VIKORDIAN ZURAW
HANEBOGVEIEN 103
1463 FJELLHAMAR

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 65-0102/25
Vår referanse: 3741559/26307720
Bestilling: C3 2025-05-02 59

Dato
02.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.: 154594	Embete: 200	Registrert: 20.2.2017	Rettsstiftelse: BEST. OM ADKOMSTRETT ERKLÆRING/AVTALE
---------------------------	-----------------------	---------------------------------	--

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr. 3222 LØRENSKOG	Gnr. 102	Bnr. 449	Fnr. 0	Snr. 1
-------------------------------	--------------------	--------------------	------------------	------------------

Dokumentet følger vedlagt.

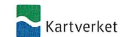
Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

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



Attestert kopi av dok.nr. 2017/154594/200
Uthentet 2025-05-02 09:58

Side 1 av 1

STATENS KARTVERK
988333572
ORG NR LØRENSKOG KS



ERKLÆRING ANG. EIENDOMMENE GNR. 102, BNR. 449 OG 450 I LØRENSKOG KOMMUNE

Undertegnede hjemmelshaver til gnr. 102, bnr. 449, snr. 1 t.o.m. 91 og bnr. 450 i Lørenskog kommune (heretter kalt eiendommene) erklærer med dette følgende:

Adkomstrett på gangveier

Eiendommene skal ha gjensidig vederlagsfri rett til adkomst på alle gangveier med tilhørende trapper anlagt på eiendommene. Eiendommene har gjensidig ansvar for drift og vedlikehold av arealene de har adkomstrett til og kostnadene fordeles etter en brøk basert på antall boenheter for hver av eiendommene.

Bruksrett til sykkelparkering

Gnr. 102, bnr. 449, snr. 1 t.o.m. 91 skal ha vederlagsfri rett til bruk av 18 plasser for parkering av sykler på gnr. 102, bnr. 450. Gnr. 102, bnr. 499, snr. 1 t.o.m. 91 har drifts og vedlikeholds ansvaret for det arealet med påfølgende installasjon de har bruksrett til.

Tinglysing

Denne erklæring tinglyses på gnr. 102, bnr. 449, snr. 1 t.o.m. 91 og gnr. 102, bnr. 450 i Lørenskog kommune.

Lørenskog, 15/02/2017

For Lørenskog kommune org. nr.: 842 566 142 iht. fullmakt

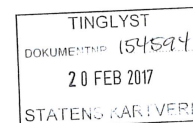
Navn: JØRGEN STAURUM
For Nordliveien KS, org nr.: 997 893 891

Navn: CARL ARNOLD JOHANSEN
For Nordliveien KS, org nr.: 997 893 891

Navn: MATILDA VINJE
For Nordliveien KS, org nr.: 997 893 891



Doknr: 154594 Tinglyst: 20.02.2017
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Reitt kopi bekrefte



Nordvik

Kontaktinformasjon

— Velkommen til

Nordvik Lørenskog

Haneborgveien 103, 1463 FJELLHAMAR

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner hver eneste gate på Lørenskog, i tillegg besitter vi bred kompetanse på store deler av Oslo Nord, Nittedal samt våre øvrige nabokommuner på Romerike, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av

nordvikbolig.no/kontorer/loerenskog

i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

90252930



Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

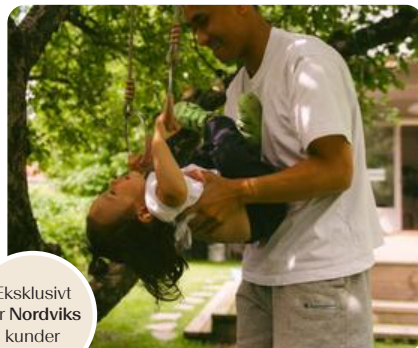
Ta kontakt på telefon 915 08880.

Les mer og søk om lån på storebrand.no/nordvik



Boligkjøperpakke - Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt
for Nordviks
kunder

Boligkjøperpakke Leilighet

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +

For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.



HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.



35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar>

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid>

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
<https://help.no/selskapet/klageadgang>

Forsikringer levert av Storebrand:
<https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon>

Forsikringene i pakken kan kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen

detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder

parabolantenne, og tunerer/ dekker/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.

Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP

medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING

medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER

og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER

av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER

medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER.

Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller

stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE

SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER

og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.**15. UTENDØRS INNRETNINGER**

slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange,

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLEr medfølger der dette er påbudt. Det er eier

og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeidlerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud

overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiverne at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet

før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

Bud mottat: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Elisabeth Grannemans vei 10 1461 LØRENSKOG

Betegnelse: Gnr 102, bnr 450, snr 40 (ideell andel 1/1) i Lørenskog kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

 Uten forbehold Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

 Egenkapital ved salg av egen bolig. Bankinnskudd Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

 Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)

 Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

