

Astrids vei 13



Velkommen til

Astrids vei 13



Salgsoppgaven produsert 7. mars 2025

LØRENSKOG

Lys & moderne 2-roms fra 2018 i Lørenskog sentrum! Herlig terrasse på 12 m² - Fyring/vvann inkl. - Perfekt utleieobjekt!

Prisantydning	3 500 000,-
Omkostninger	109 762,-
Totalpris	3 609 762,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 431,-
BRA-i	47 kvm
Totalt BRA	52 kvm
Soverom	1
Etasje	1

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2018
Megler	Daniel Andersson
Telefon	995 81 339
E-post	d.andersson@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Astrids vei 13 - presentert av Daniel Andersson i Nordvik Bolig!
- Dette er en nyere og moderne 2-roms, beliggende midt i Lørenskog sentrum, med umiddelbar nærhet til "alt". Leiligheten har sydvestvendt privat terrasse på 12 m², samt gjennomgående god standard fra 2018. Det er godt med oppbevaringsløsninger i innvendig bod/omkledningsrom og kjellerbod.

- Høydepunkter:
- Lys og moderne 2-roms fra 2018
- Flott utsyn og gode solforhold fra herlig terrasse på 12 m²
- Vendt inn mot skjermet fellesareal
- Disp. kjellerbod på 5m² + omkledningsrom
- A-konto varmtvann og oppvarming via fjernvarme inkl. i felleskostnader
- Attraktivt område med nærhet til "alt"
- 1-2 minutt gange til Lørenskog sentrum bussterminal

Arealer og innhold

BRA-i:	47 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	52 kvm
TBA:	12 kvm

Beskrivelse

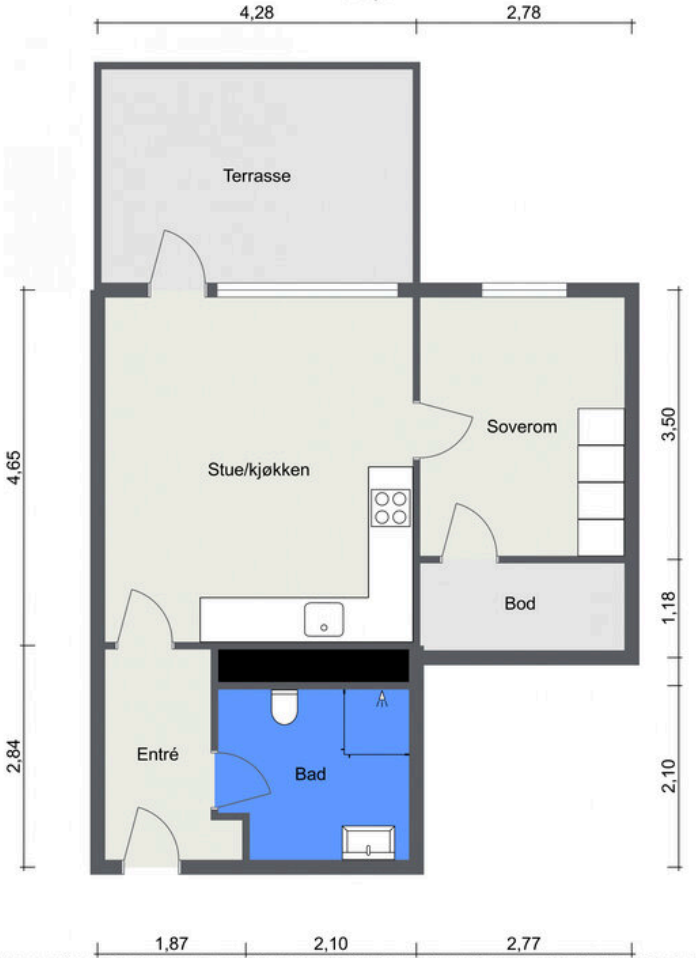
Selveierleilighet
1. etasje:
BRA-i: 47 kvm. Entré, bad, stue, kjøkken, soverom, bod
Total BRA: 47 kvm.
TBA: 12 kvm. Terrasse

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Bod
Total BRA: 5 kvm.

Nøkkeltakst AS

Astrids vei 13

1. Etasje



Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon. Mål i skissen er innvendige og avrundet. Avvik kan forekomme.

Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon. Mål i skissen er innvendige og avrundet. Avvik kan forekomme.





































Informasjon

Astrids vei 13

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
65-0242/24

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Astrids vei 13, 1473 LØRENSKOG
Gnr 108, bnr 516, snr 5 (ideell andel 1/1) i Lørenskog kommune

Selger
Dandiep Invest AS

Kjøpesum og omkostninger
3 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
87 500,- (Dokumentavgift)
8 212,- (Gebyr forkjøpsrett)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
---
97 062,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
109 762,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 597 062,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 609 762,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2018

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 47 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 52 kvm
TBA: 12 kvm

Beskrivelse:
Selveierleilighet
1. etasje:
BRA-i: 47 kvm. Entré, bad, stue, kjøkken, soverom, bod
Total BRA: 47 kvm.
TBA: 12 kvm. Terrasse

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Bod
Total BRA: 5 kvm.

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

Innhold

Boligen har alt på ett plan og inneholder:
1. etasje BRA-i 47 m²: Entré, bad, stue, kjøkken, soverom, bod

I tillegg disponeres:
- Kjellerbod på 5 m²

Standard

Entré:
Velkommen inn! Leiligheten har en lys og innbydende entré, med plass til å henge fra seg yttertøy. Dørcalling med åpner gjør det enkelt å slippe inn gjester.

Stue:
Fra entréen er det inngang til oppholdsrommet. Stue og kjøkken er i åpen og sosial løsning, og rommet har rikelig med naturlig lysinnslipp fra de store vindusflatene. I stuen er det plass til sofaseksjon, bord og spisegruppe. Det er lys parkett på gulvet, samt hvitmalte vegg- og takflater. Fra stuen er det utgang til en herlig privat terrasse på hele 12 m². Uteplassen er overbygget, samt skjermet med en fin hekk. Her ute er det god plass til utemøbler, samt gass-/elektrisk grill.
Terrassen er vendt inn mot skjermet fellesareal.

Kjøkken:
Kjøkkenet er godt utnyttet, med mye benk- og skapplass. Innredningen er fra byggeåret, fra Drømmekjøkkenet. Skapene har slette hvite fronter, og det er satt inn benkeplate av laminat. Videre er det satt inn integrerte hvitevarer som platetopp og stekeovn. Det er opplegg for vaskemaskin og egen nisje for kjøleskap. Over platetoppen er det tilkoblet ventilator.

Bad:
Baderommet har inngang fra entréen. Rommet har flislagte overflater, og er utstyrt med servant og underskap med slette fronter. Videre er det satt inn veggmontert toalett med utenpåliggende sisterne, dusjvegger/hjørne med to stk svingbare glassdører og opplegg for vaskemaskin.

Soverom:
Fra stuen er det inngang til et soverom. Rommet er av fin størrelse, med plass til dobbeltseng og tilhørende nattbord. Det er satt inn to doble garderobeskap på rommet. Soverommet er, som resten av leiligheten, vendt inn mot det skjermede fellesarealet uten trafikk. Fra soverommet er det inngang til et svært praktisk omkledningsrom, med mye oppbevaringsplass. I tillegg disponeres en kjellerbod på 5 m².

Innvendige overflater:
Gulv: Parkett, fliser.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater, fliser.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

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

tilstandsrapport.

Parkering

Det følger ikke parkeringsplass til leiligheten.

Sammendrag selgers egenerklæring

Ingen kommentarer.

Bygningssakkyndig

Nøkkeltakst Drift AS

Byggemåte

Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 04.03.2025

Vinduer:
Type: Vinduer med tolags isolerglass.
Alder: Produsert i 2017.

Dører:
Type: Entrédør i brannklasse EI30, med RW 40 desibel lydmotstand.
Terrassedør med tolags isolerglass.
Alder: Terrassedøren er produsert i 2017.

Balkong/terrasse:
Utgang fra stue/kjøkken til terrasse på 12kvm. Bjelkelag lagt på mark kledd med terrassebord.

VVS-installasjoner:
Type vannrør: Plast med rør-i-rør.

Hovedstoppekran: Plassert i fordelerskapet i entré.
Type avløpsrør: Synlige avløpsrør av plast.
Radiatorer med forsyning av varmtvann fra felles varmtvannsanlegg.
Boligen har brannslukkningsapparat, sprinkeranlegg og brannvarsler.

Luftbehandling:
Boligen har montert balansert ventilasjonsanlegg, med avtrekk fra kjøkken og bad, samt lufttilførsel i oppholdsrommene. Luftespalter under innvendige dører.

Elkraft:
Sikringsskap plassert i bod med automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3).
TG2 med avvik som kan kreve tiltak:
Innvendig - Overflater: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Stedvis slitasje og små spor av fuktskader på parkett ved plass til kjøl/frys og under radiator på soverom

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

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Adgang til utleie

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking

E - grønn

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

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

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

Oppvarming

Radiatorer med forsyning av varmtvann fra felles varmtvannsanlegg.

Informasjon om strømforbruk

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

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 431,- pr. mnd.
Inkluderer: Kommunale avgifter, oppvarming og varmtvann a-konto, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, trappevask, drift av sameie og grunnpakke internett hos Telia.

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 431,00,-
Herav:
- Internett: kr. 189,00,-
- Felleskostnader bolig: kr. 3 242,-

Felleskostnadene ble økt med 7% fra 01. mars 2025.

Forbruk av varmtvann og oppvarming via fjernvarme avregnes etter faktisk

forbruk.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

Velavgift

Det er ikke kjent at eiendommen er tilknyttet velforening.

Andre utgifter

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 931 646,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 726 585,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Solheimstunet boligsameie 1, orgnr. 920905285

Om sameiet

Diverse opplysninger om sameiet:
- Sameiets navn er Solheimstunet boligsameie 1 og ble stift i 2018.
- Sameiet består av 159 boligseksjoner og 1 næringsseksjon av eiendommen i gnr. 108 bnr. 516 i Lørenskog kommune.
- Seksjon 160 er regulert til næringsformål og seksjon 1 til og med seksjon 159 er regulert til boligformål.
- Forretningsfører ble byttet fra USBL til OBOS.

Megler oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning som ligger vedlagt prospektet.

Sameiet har en egen nettside på Vibbo. Her deles nyheter fra styret og praktisk informasjon for beboere. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret. Siden kan besøkes på: https://vibbo.no/solheimstunet-1/om

Hentet fra innkalling til årsmøte 2024:

Styrets arbeid 2023-2024:
Vi har avholdt 15 styremøter i løpet av driftsåret 2023. Vi har i år jobbet med overgangen til Obos og vi har gjennomført bytting av internett med overføring til OBOS Open nett.
- Vi har gjennomført dugnad.
- Vi har at oss av løpende vedlikehold
- Vi har hatt dialog med våre advokater gjennom hele året.
- Vi har inngått avtale med Sentergården, Sølvbyggene og Solheimstunet boligsameie 2 om vedlikehold av felles gang og sykkelvei og Astrids vei.
- Vi har også laget en felles måkeavtale som vi administrere og videre fakturerer.

Saken mot USBL:
Vi har jobbet med tredjepartsbefaringer og gjennomført disse. Vi skal nå ha rettsmøte ang. våre reklamasjoner 11 juni i år og kommer vi ikke til enighet her er det satt av 3 dager i retten i august 2024.

Saken mot nabo tomtene om bruken av Astrids vei:
Vi har nå prøvd over lang tid å få utbyggerne og Lørenskog kommune til å ordne opp for seg i Astrids vei. Vi har nå meldt inn for jordskifteretten for å stadfeste at det er vår eiendom og at utbyggerne ikke kan ta seg til rette på vår eiendom.

I e-post til megler datert 03.03.2025 opplyser styret:
"Saken mot USBL er ikke avgjort, det er anket i saken. Den kommer nok ikke opp igjen før i august 2025. Vi vet ikke utfallet i saken, så det er vanskelig å si hva som blir konsekvensene for sameierne om vi taper. Taper vi så koster det penger selvsagt. Vi mener at vi har en god sak og håper selvfølgelig at vi ikke taper. Ang. nabotomtene, gjelder dette inngangspartier, støy fra veien og ventilasjon i inneboder."

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Dersom seksjonen skifter eier, har andre seksjonseiere i sameiet, og dernest medlemmer i boligbyggelaget USBL, forkjøpsrett. Usbls medlemmer har frist til mandag, 17.03.2025 kl 23:59 for å gjøre forkjøpsretten gjeldende.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av boligen til ny seksjonseier må godkjennes av styret.
Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.
Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.
Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har ingen felles lån.

Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Seksjonen har ingen andel fellesgjeld.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt, dyreholdet skal ikke være til ulempe for de andre beboerne. Det er båndtvang på borettslagets eiendom. Du som eier har ansvaret for å plukke opp etter hunden din når den har gjort fra seg på sameiets eiendom.

Sameiets forsikring
If Skadeforsikring Nuf
Polisenr. SP5307938

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 6 512 kvm (Eiertomt)
Leiligheten har en sydvestvendt terrasse på 12m², som vender mot trivelig, felles gårdsrom. Terrassen har rekkverk med tujahekker, levegg mot nabo, samt plass til grill og sittegruppe. Tomten har bom inn for å hindre biltrafikk og har flere sittegrupper, grøntarealer og lekeplasser.

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

Adkomst

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

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

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

Solheimstunet ligger like ved nye Skårersletta. Kommunen tar et løft og Skårersletta skal gjennomgå en total forandring, og blir en miljøgate. Skårersletta skal bygges om fra bilvei til en 24 meter bred sentrumsgate. Kommunen satser hele kr. 245 millioner på dette prestisjeprosjektet der syklister, fotgjengere og kollektivtrafikk skal ha førsteprioritet. Det skjer mye spennende i området. I Skårerbyen som er er under utbygging kommer en fantastisk ny bypark på 1500 m2 med flere ballplasser. Ikke minst blir Skårersletta bygd om til en attraktiv bygate med butikker og kafeer på gateplan, grønne lunger, parker, torg og sosiale møtepunkter.

Fra boligen er det kort gangavstand til flere dagligvarebutikker, deriblant Kiwi Solheim. Metro senter ligger kun 400 meter unna med sine 100 butikker. Kulturhuset Lørenskog Hus har kino, søndagsåpent bibliotek, scener, restaurant, musikk- og kulturskole med mer. For ytterligere servicetilbud er det kort vei til Triaden senter, som er i full gang med ut- og ombygging, og vil stå helt ferdig i 2023. Det er heller ikke mange minutter å kjøre til Strømmen Storsenter, Lillestrøm og Oslo.

Nærmeste bussholdeplass er Lørenskog sentrum, som ligger ca. 2 minutters gange unna leiligheten. Her finner du hyppige avganger mot Oslo Busssterminal, Helsfyr, Økern og Lillestrøm. Ekspressavganger i rushtiden. Med bil fra Lørenskog sentrum tar det ca. 5 min til Strømmen, 6 min til Lillestrøm, 12 min til Oslo S og 25 min til Oslo Lufthavn. Det er bare en kort kjøretur til Hanaborg og Lørenskog togstasjon som har togforbindelse både østover og vestover. Togturen til Oslo sentralstasjon tar i underkant av 20 minutter.

Eiendommen har også nærhet til flotte tur- og friluftsområder. Her kan det populære Rådhusparken og Langvannet nevnes, med fin langgrunn badeplass på sommerstid. Kommunen stiller sterkt på idrettsfronten med tilbud som favner de fleste. Det er blant annet flere ballplasser, ishall like i nærheten, golfbane på Losby, flerbrukshall på Fjellsrud, svømmehall og tennisbane ved Kjenn.

I området ved Lørenskog stasjon, finner du verdens råeste helårsarena for snøopplevelser – SNØ. Parken har et areal på totalt 50 000 kvm, fire alpine nedfarter, stolheis, koppheis og bånd, blåpark med bigjump, samt langrennsspor

på rundt 2 km og et fantastisk lekeområde. Anlegget er åpent hver dag, hele året, alltid nypreppet, alltid gøy!

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

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for deler av tiltaket vedr. nybygg i Astrids vei 11 og 13 på eiendommen datert 03.04.2018. Den delen av tiltaket tillatelsen gjelder var "Oppgang A og B med heiser, deler av kjellerarealet med parkering, innkjøring til parkering, bodareal, samt deler av utomhusarealene". Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. I tillatelsen fremkommer det at følgende arbeider må gjennomføres før søknad om ferdigattest kan innsendes, med frist for utførelse satt til 29.05.2019:
Ferdigstillelse av resterende deler av tiltaket, herunder næringsarealer, andre oppganger og parkeringsarealet i kjelleren.

Det foreligger ferdigattest for ombygging (stort sammenhengende boligbygg på 5 - > etasjer eller over på eiendommen gnr. 108, bnr. 516 datert 15.08.2018.
Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ingen avvik i dagens planløsning, sammenliknet med de siste godkjente byggetegningene.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp i henhold til informasjon til kommunen.
Det er private stikkledninger fra eiendommen og ut i det offentlige ledningsnettet.

Regulerings- og arealplaner

Bygget ligger på grunn regulert til bolig/forretning/kontor. Området rundt er regulert til bolig, gang-/sykkelveg, kjøreveg, bolig/forretning/bevertning/kontor mm.
Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse (nåværende) i kommuneplanen.

Reguleringsplan: Lørenskog Sentrum Vest
- Delareal 3 781 m2. Formål: boligbebyggelse. Feltnavn a_B1
- Delareal 92 m2. Formål: gang-/sykkelveg. Feltnavn o_G/S
- Delareal 127 m2. Bestemmelsesområdeutforming
- Delareal 1 646 m2. Formål: bolig/forretning/kontor. Feltnavn a_B/F/K1
- Delareal 986 m2. Formål: boligbebyggelse. Feltnavn a_B2
- Delareal 8 m2. Formål: kombinert bebyggelse og anleggsformål. Feltnavn

a_B/F/K2

Kommuneplan: Kommuneplan 2022003
- Delareal 4 792 m2. Arealbruk: boligbebyggelse, nåværende
- Delareal 1 721 m2. Arealbruk: sentrumsformål, nåværende

Bebyggelsesplan: Solheim vest - Felt B/F/K
- Delareal 2 m2. Formål: boliger

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

Megler oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med området, herunder regulering, via kommunens kartportal:
https://kommunekart.com/klient/lorenskog/grunnkartklient

Konferer gjerne megler vedrørende bruken av siden.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3029/108/516/26:
16.01.1976 - Dokumentnr: 245 - Erklæring/avtale
IFLG. SKJØTE ER DET BEST. OM VANN- OG KLOAKKLEDNINGER
M.FL.BEST.
Overført fra: Knr:3029 Gnr:108 Bnr:516
Gjelder denne registerenheten med flere
Kommentar: Skjøtet gjelder tomtehandel mellom to parter, herunder to privatpersoner og Lørenskog kommune. Angjeldende eiendom: 108/516. Man har avtaleregulert fremføring av overvannledning og tilknytning til kommunalt ledningsnett. Videre har man angitt frist til igangsetting av bygging og justering og utbedringer av gangvei og fortau.

22.11.1976 - Dokumentnr: 7643 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om at når eiendommen blir delt skal eiendommene ha gjensidig rett til bruk av parkeringsplass og avkjørsel.
Overført fra: Knr:3029 Gnr:108 Bnr:516
Gjelder denne registerenheten med flere
Kommentar: Erklæringen gjelder gjensidige retter for gnr./bnr. 102/116 og 108/516.

18.05.2010 - Dokumentnr: 351333 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:3029 Gnr:102 Bnr:380
Overført fra: Knr:3029 Gnr:108 Bnr:516
Gjelder denne registerenheten med flere
Kommentar: Erklæringen gjelder rettigheter for gnr/bnr. 102/380. Erklæringen gir rett til å anlegge underjordisk garasjeanlegg samt støttemur 1 meter fra eiendomsgrensen til gnr./bnr. 102/116.

06.06.2016 - Dokumentnr: 502392 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3029 Gnr:108 Bnr:516
Rett til å anlegge, bruke og vedlikeholde midlertidig adkomstvei over eiendommen
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3029 Gnr:108 Bnr:516
Gjelder denne registerenheten med flere
Kommentar: Erklæringen gjelder midlertidig adkomst og omfatter eiendommene

gnr./bnr. 102/116, 102/13 og 108/516.

22.02.2018 - Dokumentnr: 467394 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3029 Gnr:108 Bnr:816
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Overført fra: Knr:3029 Gnr:108 Bnr:516
Gjelder denne registerenheten med flere
Kommentar: Erklæringen gjelder rettighet til adkomstvei for 108/516.

13.03.2018 - Dokumentnr: 536115 - Forkjøpsrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Boligbyggelaget Usbl
Org.nr: 950 285 680
Forkjøpsretten gjelder for de andre seksjonseierne i seksjonssameiet
Overført fra: Knr:3029 Gnr:108 Bnr:516
Gjelder denne registerenheten med flere
Kommentar: Erklæringen gjelder pliktig medlemskap i USBL samt forkjøpsrett for seksjonseiere dernest andelseiere i boligbyggelaget USBL.

27.03.2018 - Dokumentnr: 594933 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3029 Gnr:102 Bnr:13
Overført fra: Knr:3029 Gnr:108 Bnr:516
Gjelder denne registerenheten med flere
Kommentar: Erklæringen gjelder adkomst for brannmannskap, rett til rømningsveier, rett til å ha liggende vann og avløpsanlegg, strømkabler, og andre rør og kabelføringer, rett til å disponere avfallssug samt rett til sykkelparkering. Erklæringen omfatter eiendommene gnr./bnr. 108/516, 102/13, 102/116.

27.03.2018 - Dokumentnr: 594933 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3029 Gnr:108 Bnr:816
Bestemmelse om rett til bruk av rømningsvei
Overført fra: Knr:3029 Gnr:108 Bnr:516
Gjelder denne registerenheten med flere
Kommentar: Beskrevet over.

27.03.2018 - Dokumentnr: 594933 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3029 Gnr:102 Bnr:13
Bestemmelse om rett til bruk av grunn ved reparasjon av bygninger og konstruksjoner
Overført fra: Knr:3029 Gnr:108 Bnr:516
Gjelder denne registerenheten med flere
Kommentar: Beskrevet over.

27.03.2018 - Dokumentnr: 594933 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om rett til bruk av grunn ved reparasjon av bygninger og konstruksjoner
Overført fra: Knr:3029 Gnr:108 Bnr:516
Gjelder denne registerenheten med flere
Kommentar: Beskrevet over.

27.03.2018 - Dokumentnr: 594933 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3029 Gnr:108 Bnr:816
Bestemmelse om rett til bruk av grunn ved reparasjon av bygninger og konstruksjoner
Overført fra: Knr:3029 Gnr:108 Bnr:516
Gjelder denne registerenheten med flere
Kommentar: Beskrevet over.

27.03.2018 - Dokumentnr: 595429 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3029 Gnr:102 Bnr:13
Bestemmelse om rett til bruk av areal til opphold, rekreasjon, lek, parkering av sykler, brann - renovasjonstilkomst
Overført fra: Knr:3029 Gnr:108 Bnr:516
Gjelder denne registerenheten med flere
Kommentar: Erklæringen gjelder utbygging av fellesområder for eiendommene gnr./bnr. 108/516, 102/116 og 102/13.

27.03.2018 - Dokumentnr: 595429 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om rett til bruk av areal til opphold, rekreasjon, lek, parkering av sykler, brann- og renovasjonstilkomst
Overført fra: Knr:3029 Gnr:108 Bnr:516
Gjelder denne registerenheten med flere
Kommentar: Beskrevet ovenfor

27.03.2018 - Dokumentnr: 595569 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3029 Gnr:108 Bnr:512
Overført fra: Knr:3029 Gnr:108 Bnr:516
Gjelder denne registerenheten med flere
Kommentar: Erklæringen gjelder adkomstrett til Astrids vei som adkomst fra Ragnhilds vei. Videre gjelder erklæringen kostnadsdeling samt regulering av bruken.

03.04.2018 - Dokumentnr: 598198 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
SNR: 5
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 47/12161
Kommentar: Dette er sameiets seksjoneringsbegjæring.

01.04.2022 - Dokumentnr: 358727 - Reseksjonering
SNR: 5
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 47/12161
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Endring av fellesareal
Endring av tilleggsdel
Kommentar: Erklæringen omhandler deling av seksjon, opprettelse av ny seksjon og overføring av deler av fellesareal.

20.05.2020 - Dokumentnr: 2484494 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:3029 Gnr:108 Bnr:816
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Gjelder bruksrett til 121 boder
Kommentar: Bruksrett til 121 boder for 108/516 på 108/816. 102/13 har bruksrett til 21 boder på 108/816. Kostnadene for dette dekkes av 108/516 og 108/13.

Samtlige nevnte bestemmelser er rekvirert og utleveres på forespørsel. Sameiets seksjoneringsbegjæring er for ordens skyld vedlagt salgsoppgaven.

Der det er nevnt gnr./bnr. i tekst over, henvises det til kommunens hjemmesider, kartportalen:
https://kommunekart.com/klient/lorenskog/grunnkartklient.

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan

avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 28 000,-
Nordvik Ekstra L kr. 12 900,-
Nordvik grunnpakke med digital salgsoppgave* kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 5 000,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 28 191,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 124 781,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

- Selgers egenerklæring, datert 03.03.2025
- Tilstandsrapport, datert 04.03.2025
- Energiattest, datert
- Brev fra forretningsfører, datert 10.01.2025
- Innkalling og protokoll fra årsmøte 2024, datert 08.05.2024
- Vedtekter og husordensregler
- Reguleringsplankart, datert 10.01.2025
- Kommuneplankart, datert 10.01.2025
- Midlertidig brukstillatelse, datert 03.04.2018
- Byggemeldte tegninger, datert04.12.2012

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 7. mars 2025

Ansvarlig megler

Daniel Andersson, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99581339

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Astrids vei 13

Selgers egenerklæringsskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Nordvik Lørenskog

Oppdragsnr.
65-0242/24

Selger 1 navn
Danh Bao Diep

Gateadresse
Astrids vei 13

Poststed
LØRENSKOG

Postnr
1473

Er det dødsbo?
☑ Nei ☐ Ja
Avdødes navn

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

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?
År: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 5
Antall måneder: 10

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

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap
Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Document reference: 65-0242/24

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☑ Nei ☐ Ja

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

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

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Nei

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

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

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

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

Document reference: 65-0242/24

21 Er det foretatt radonmåling?
☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☑ Nei ☐ Ja

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

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

Document reference: 65-0242/24

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☑ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 65-0242/24

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Danh Bao Diep	4bbc5f1f4da96621f5a154c0 c69fdb895a3acdcc	03.03.2025 14:24:13 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 65-0242/24

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

nets

Tilstandsrapport

Tilstandsrapport

Nøkkeltakst AS

Boligbygg med flere boenheter

Astrids vei 13, 1473 LØRENSKOG

LØRENSKOG kommune

gnr. 108, bnr. 516, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 52 m² BRA-i: 47 m²



Befaringsdato: 01.03.2025 Rapportdato: 04.03.2025 Oppdragsnr.: 22391-1167 Referansenummer: LW7575

Autorisert foretak: NØKKELTAKST DRIFT AS Sertifisert Takstingeniør: Joachim Andre M Kirkerud Vår ref: Joachim Kirkerud

Nøkkeltakst AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Nøkkeltakst Drift AS

Nøkkeltakst er et spesialisert takseringsfirma som tilbyr profesjonelle og pålitelige vurderinger av boliger. Med solid kompetanse og mange års erfaring innen bygg- og anlegg og eiendom, sørger vi for nøyaktige og grundige rapporter som gir deg en klar forståelse av eiendommen.

Rapportansvarlig

Joachim Andre M Kirkerud
Uavhengig Takstingeniør
post@nokkeltakst.no
986 28 518

Medlem av NITO

Nøkkeltakst AS

Astrids vei 13, 1473 LØRENSKOG
Gnr 108 - Bnr 516
3222 LØRENSKOG

NØKKELTAKST DRIFT AS
Symreveien 44
1470 LØRENSKOG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Astrids vei 13, 1473 LØRENSKOG
Gnr 108 - Bnr 516
3222 LØRENSKOG

NØKKELTAKST DRIFT AS
Symreveien 44
1470 LØRENSKOG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2018

UTVENDIG Gå til side

Type: Vinduer med tolags isolerglass.
Alder: Produsert i 2017.

Type: Entrédør i brannklasse EI30, med RW 40 desibel lydmotstand.
Terrassedør med tolags isolerglass.
Alder: Terrassedøren er produsert i 2017.

Utgang fra stue/kjøkken til terrasse på 12kvm. Bjelkelag lagt på mark kledd med terrassebord.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Parkett.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

Type etasjeskiller: Etasjeskiller i betong.

Innvendig har boligen malte glatte dører. En stikkprøvekontroll av åpne- og lukkemekanismen ble utført under befaringen, og denne avslørte ikke vesentlige avvik.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad fra byggeår. Aktuell byggeforskrift er derfor teknisk forskrift 2010.

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater. Downlights i himling.

Gulv: Fliser på betong.
En enkel horisontalmåling av gulvet ble utført med linjelaser, med en nøyaktighet på ± 0,2 mm/m, og resultatene er som følger:
Fall mot sluk: Ok.
Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og topp slukrist: Over 25 mm.
Om fallmålingen:
Målingene er utført punktvis som en stikkprøvekontroll. Dette innebærer at ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, nødvendigvis blir avdekket.
Om måling av høyde på slukrist:
Målingen vurderer høyden i forhold til krav for høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren. Membranens tilstedeværelse og høyde ved døren kan imidlertid ikke bekreftes uten fysiske inngrep i konstruksjonen.

Sluk av plast med tilhørende vannlås og synlig mansjett under klemring. Membranen kan ikke inspiseres uten å gjøre destruktive inngrep, som å fjerne fliser. Det er viktig å merke seg at membran er en bygningsdel med naturlig slitasje over tid og en begrenset forventet levetid.

Rommet har servant med slette fronter, veggmontert toalett med utenpåliggende sisterne, dusjvegger/hjørne med to stk svingbare glassdører og opplegg for vaskemaskin.

Det er balansert ventilasjon. Luftespalte under dør for lufttilførsel.

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. Det er gjennomført fuktsøk med overflateindikator på utsiden av veggene, uten at det ble avdekket indikasjoner på fuktskade. Det understrekes imidlertid at denne metoden har begrenset evne til å avdekke skjulte fuktskader, og resultatene må derfor ikke tolkes som en garanti mot slike skader.

KJØKKEN Gå til side

Innredning: Med slette fronter og benkeplate av laminat.
Alder på innredning: ifølge eier fra byggeår.
Produsent innredning: Drømmekjøkkenet.
Hvitevarer: Integrert platetopp,komfyr. Opplegg for vaskemaskin og kjøleskap.

Fuktsøk:
Fuktoverflateindikator er benyttet ved vanninstallasjoner uten å avsløre indikasjoner på skadelig fukt. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll.

Om kontrollen:
Hvitevarer er ikke undersøkt eller vurdert. Med unntak av området under kjøkkenvasken, ble ikke skuffer og skap gjennomgått med en funksjonstest. Justeringer må påregnes med jevne mellomrom.
Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Type rør: Plast med rør-i-rør.

Hovedstoppekran: Plassert i fordelerskapet i entré.

Type rør: Synlige avløpsrør av plast.

Boligen har montert balansert ventilasjonsanlegg, med avtrekk fra kjøkken og bad, samt lufttilførsel i oppholdsrommene. Luftespalter under innvendige dører.

Radiatorer med forsyning av varmtvann fra felles varmtvannsanlegg.

Sikringsskap plassert i bod med automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Boligen har brannslukkningsapparat, sprinkeranlegg og brannvarsler.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Ikke vurdert, fellesareal.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Astrids vei 13, 1473 LØRENSKOG
Gnr 108 - Bnr 516
3222 LØRENSKOG

NØKKELTAKST DRIFT AS
Symreveien 44
1470 LØRENSKOG

Beskrivelse av eiendommen

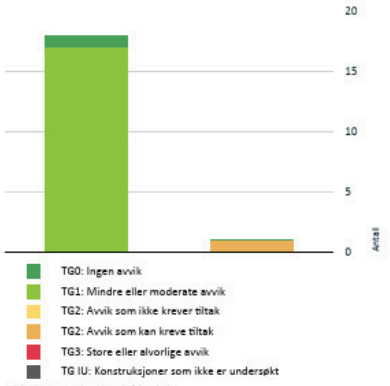
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater Gå til side

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Stedvis slitasje og små spor av fuktskader på parkett ved plass til kjøl/frys og under radiator på soverom

Astrids vei 13, 1473 LØRENSKOG
Gnr 108 - Bnr 516
3222 LØRENSKOG

NØKKELTAKST DRIFT AS
Symreveien 44
1470 LØRENSKOG

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2018

Kommentar
Kilde: Ambita Infoland, Norges Eiendommer

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Type: Vinduer med tolags isolerglass.
Alder: Produsert i 2017.

Om undersøkelsen:
Vinduer er kontrollert ved stikkprøver, noe som betyr at et utvalg av vinduene er undersøkt.

Merk:
Jevnlig justering av vinduer må påregnes, ofte som følge av klimavariasjoner, bruksslitasje og naturlige bevegelser i bygningen.
Merk at, punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å avdekke ved en visuell inspeksjon.

TG 1 Dører

Type: Entrédør i brannklasse EI30, med RW 40 desibel lydmotstand. Terrassedør med tolags isolerglass.
Alder: Terrassedøren er produsert i 2017.

Merk:
Jevnlig justering av dører må påregnes, ofte som følge av klimavariasjoner, bruksslitasje og naturlige bevegelser i bygningen.
Merk at, punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å avdekke ved en visuell inspeksjon.



Noe slitasje og bruksmerker på dør

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue/kjøkken til terrasse på 12kvm. Bjelkelag lagt på mark kledd med terrassebord. Deler av terrassebordene fremstår med etterslep på vedlikehold og tiltak må forventes.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv: Parkett.
Vegger: Spærklet/pussede og malte overflater.

Tilstandsrapport

Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

Overflatene har brukslitasje, som innebærer bruksmerker, noe som påregnes generelt i brukte boliger.

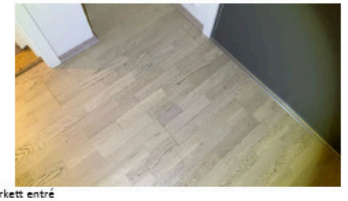
Overflater i våtrom er beskrevet i eget felt.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Stedvis slitasje og små spor av fuktskader på parkett ved plass til kjøl/frys og under radiator på soverom

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Interessenter oppfordres til å gjøre egne undersøkelser og vurdere behovet for tiltak, da slike forhold i stor grad er subjektive.



Parkett entré



Parkett ved plassen til kjøleskap



Parkett under radiator på soverom. Det er ikke kjent om fuktskaden skyldes fra radiator eller annet

Etasjeskille/gulv mot grunn

Type etasjeskiller: Etasjeskiller i betong.
Synlighet: Skjult bak overflater, og ikke mulig å visuelt inspisere.
Det ble utført en enkel horisontalmåling med følgende resultater:
Lokalt avvik er målt til ca. 2mm
Retningsavvik er målt til ca. 5mm
Følgende rom er målt: Stue og soverom.

Om målingen:
Horisontalmålingen ble utført med linjelaser med en nøyaktighet på ± 0,2 mm/m, i samsvar med NS 3600:2018. Lokale avvik ble målt ved fem punkter innenfor 2 meter, og totale avvik ved ett tilfeldig punkt ved hver vegg og midt på gulvet, der dette var mulig uten å flytte møbler. Målingen er en stikkprøvekontroll og kan ikke garantere å avdekke alle mulige skjevheter eller ujevnheter. For høyere nøyaktighet, eksempelvis ved legging av nye overflater, anbefales mer presise målinger.

Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører. En stikkprøvekontroll av åpne- og lukkemekanismen ble utført under befaringen, og denne avslørte ikke vesentlige avvik.

Astrids vei 13, 1473 LØRENSKOG
Gnr 108 - Bnr 516
3222 LØRENSKOG

NØKKELTAKST DRIFT AS
Symreveien 44
1470 LØRENSKOG

Tilstandsrapport

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad fra byggeår. Aktuell byggeforskrift er derfor teknisk forskrift 2010.

1. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater. Downlights i himling.

1. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulv: Fliser på betong.

En enkel horisontalmåling av gulvet ble utført med linjelaser, med en nøyaktighet på ± 0,2 mm/m, og resultatene er som følger:
Fall mot sluk: Ok.
Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og topp slukrist: Over 25 mm.

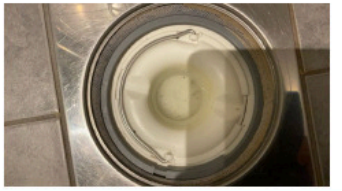
Om fallmålingen:
Målingene er utført punktvis som en stikkprøvekontroll. Dette innebærer at ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, nødvendigvis blir avdekket.

Om måling av høyde på slukrist:
Målingen vurderer høyden i forhold til krav for høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren. Membranens tilstedeværelse og høyde ved døren kan imidlertid ikke bekreftes uten fysiske inngrep i konstruksjonen.

1. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast med tilhørende vannlås og synlig mansjett under klemring. Membranen kan ikke inspiseres uten å gjøre destruktive inngrep, som å fjerne fliser. Det er viktig å merke seg at membran er en bygningsdel med naturlig slitasje over tid og en begrenset forventet levetid.



1. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant med slette fronter, veggmontert toalett med utenpåliggende sisterne, dusjvegger/hjørne med to stk svingbare glassdører og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon. Luftespalte under dør for lufttilførsel.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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. Det er gjennomført fuktsøk med overflateindikator på utsiden av veggene, uten at det ble avdekket indikasjoner på fuktskade. Det understrekes imidlertid at denne metoden har begrenset evne til å avdekke skjulte fuktskader, og resultatene må derfor ikke tolkes som en garanti mot slike skader.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning: Med slette fronter og benkeplate av laminat.
Alder på innredning: Ifølge eier fra byggeår.
Produsent innredning: Drømmekjøkkenet.
Hvitevarer: Integrert platetopp,komfyr. Opplegg for vaskemaskin og kjøleskap.

Fuktsøk:
Fuktoverflateindikator er benyttet ved vanninstallasjoner uten å avsløre indikasjoner på skadelig fukt. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll.

Om kontrollen:
Hvitevarer er ikke undersøkt eller vurdert. Med unntak av området under kjøkkenvasken, ble ikke skuffer og skap gjennomgått med en funksjonstest. Justeringer må påregnes med jevne mellomrom.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Type rør: Plast med rør-i-rør.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.
Lekkasjesikring: Synlig drensrør fra skapet med utkast ut mot badet.

Hovedstoppekran: Plassert i fordelerskapet i entré. Fordelerskapet på bad er ikke undersøkt grunnet mangel på nøkkel. Interessenter oppfordres til å få undersøkt disse for eventuelle lekkasjer eller skader.

Vanntrykk:
Vanntrykk er enkelt testet ved bruk at to tappesteder samtidig.

Om kontrollen:
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 ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. For en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Astrids vei 13, 1473 LØRENSKOG
Gnr 108 - Bnr 516
3222 LØRENSKOG

NØKKELTAKST DRIFT AS
Symreveien 44
1470 LØRENSKOG

Tilstandsrapport



Rustmerkene nederst i skapet var tørre på befaringsdagen. Det er ikke påvist tegn til lekkasjer eller utettheter rundt koblinger slik at man kan anta at rustmerkene er fra tidligere skade eller byggeår.

TG 1 Avløpsrør

Type rør: Synlige avløpsrør av plast.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Stakeluker og lufting:
Ukjent.

Lukt fra avløpssystem:
Det er ikke registrert unormal lukt fra avløpssystemet.

Avløpskapasitet:
Avløpskapasitet er enkelt testet ved bruk at to tappesteder samtidig.

Om kontrollen:
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 ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. For en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har montert balansert ventilasjonsanlegg, med avtrekk fra kjøkken og bad, samt lufttilførsel i oppholdsrommene. Luftespalter under innvendige dører.

TG 1 Vannbåren varme

Radiatorer med forsyning av varmtvann fra felles varmtvannsanlegg. 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.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap plassert i bod med automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles

Tilstandsrapport

strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2018

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det foreligger samsvarserklæring i sikringsskap på følgende arbeider:
   Nytt anlegg

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

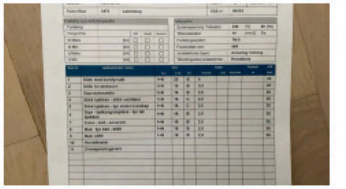
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Astrids vei 13, 1473 LØRENSKOG
Gnr 108 - Bnr 516
3222 LØRENSKOG

NØKKELTAKST DRIFT AS
Symreveien 44
1470 LØRENSKOG

Tilstandsrapport







TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har brannslukkningsapparat, sprinkeranlegg og brannvarsler.
Hentet fra Forskrift om brannforebygging:
Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

Eieren skal sørge for at boliger og fritidsboliger er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr som kan brukes i alle rom:

a.formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett
b.pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver
c.skum- eller vannapparat på minst 9 liter
d.skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21A
e.annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet.

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

2. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

3. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

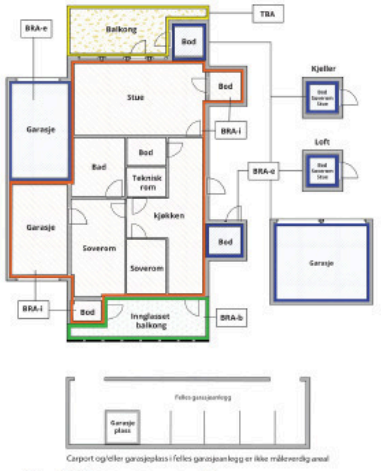
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Astrids vei 13, 1473 LØRENSKOG
Gnr 108 - Bnr 516
3222 LØRENSKOG

NØKKELTAKST DRIFT AS
Symreveien 44
1470 LØRENSKOG

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	47			47	12
Kjeller		5		5	
SUM	**47**	**5**			**12**
SUM BRA	**52**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Entré, Bad, Stue, Kjøkken, Soverom, Bod		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

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

Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere hvilke/antall boder boligen har bruksrett til.

BRA-i:
Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.

BRA-e:
Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne.
Arealer som har adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst som feks privat frittstående garasje eller boder.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar:

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	43	4

Kommentar	
Boligbygg med flere boenheter	Fastsetting av P-rom og S-rom utføres i henhold til Takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014).

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.3.2025	Joachim Andre M Kirkerud	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	108	516		5	6513 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Ikke relevant

Adresse
Astrids vei 13

Hjemmelshaver
Dandiep Invest AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Astrids vei 13 ligger i et sentralt og attraktivt boligområde i Lørenskog sentrum. Det er gangavstand til alle servicefunksjoner, som kjøpesenter, kulturhus og kollektivtilbud med god forbindelse til Oslo S.

Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Om tomten
Tomten er opparbeidet med plen, beplantninger, prydbusker, trær og lekeplass.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 930 000	2019

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	04.03.2025	

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600

(teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

Astrids vei 13, 1473 LØRENSKOG
Gnr 108 - Bnr 516
3222 LØRENSKOG

NØKKELTAKST DRIFT AS
Symreveien 44
1470 LØRENSKOG

Forutsetninger

beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Rapporten viser hvilke elementer som er observert og inkludert i oppdraget. For eventuelle vurderinger som ligger utenfor rapportens dekning, anbefales det å innhente ytterligere fagkyndige vurderinger.

Anslag på kostnader for utbedring gis ikke ved TG 2, selv om det er nevnt i standardteksten på side 4 av rapporten, da dette ikke er en del av forskriftskravene.

Der bilder er inkludert i rapporten, er de ment som eksempler og gir ikke en uttømmende oversikt over alle avvik, målinger eller andre forhold.

Undersøkelsene er hovedsakelig utført gjennom visuelle observasjoner samt de spesifikke fysiske undersøkelsene i henhold til forskriften (Tryggere Bolighandel) som gjennomføres ved hjelp av stikkprøver. Selv om stikkprøver ikke viser avvik, gir dette ingen absolutt garanti og avvik kan fortsatt forekomme.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjoner er forenklede, da undertegnede ikke har nødvendig spisskompetanse på området. For mer detaljerte vurderinger av disse elementene, bør en kvalifisert spesialist engasjeres.

Det understrekes at boligen kan ha skjulte feil og mangler som ikke avdekkes ved en slik visuell kontroll. Rapporten 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. Bagatellmessige - og andre forhold som er synlig for enhver og uten vesentlig betydning kommenteres normalt ikke.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, eventuelle oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, med mindre annet er spesifisert. Rapporten beskriver eiendommens tilstand slik den fremsto på tidspunktet for befaringen. Den gir ingen garantier for fremtidige forhold, inkludert skader, følgeskader eller avvik som normalt ikke vil avdekkes med den anvendte undersøkelsesmetoden.

Forutsetninger

Eventuelle endringer eller skader som oppstår etter befaringen, er selgers ansvar å informere om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke benyttes ved senere salg innenfor gyldighetsperioden.

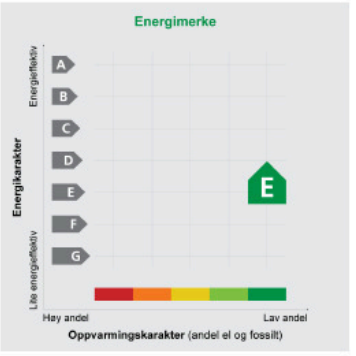
Utførende er ikke ansvarlig for manglende opplysninger eller feilaktig informasjon gitt av selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra sin lovpålagte undersøkelsesplikt. Før rapporten tas i bruk, skal selger eller selgers representant gjennomgå den nøye og varsle om eventuelle feil eller mangler i opplysningene. For områder der rapporten peker på mulige problemområder, anbefales det å engasjere kvalifiserte fagfolk for videre undersøkelser.

Energiattest

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Astrids vei 13
Postnr	1473
Sted	LØRENSKOG
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	108
Bnr.	516
Seksjonsnr.	5
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2023-1482802
Dato	24.03.2023



Innmeldt av	Danh Bao Diep

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Isolering av varmerør, ventiler, pumper

- Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2018
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	45
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon:	Vet ikke

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Åstrids vei 13	Gnr: 108
Postnr/Sted: 1473 LØRENSKOG	Bnr: 516
Leilighetsnummer:	Seksjonsnr: 5
Bolignr:	Festenr:
Dato: 24.03.2023 07:41:31	Bygnnr:
Energimerkenummer: A2023-1482802	
Ansvarlig for energiattesten:	
Energimerking er utført av: Danh Bao Diep	

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 2: 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.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Informasjon fra forretningsfører

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

Deres ref.: 65-0242/24 . Vår ref.: 0929-1-005 Dato: 10.01.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Solheimstunet Boligsameie 1
Organisasjonsnr:	920905285
Seksjonseier:	Dandiep Invest As
Medeier:	
Leilighetsnummer:	005
Adresse:	Astrids Vei 13, 1473 LØRENSKOG
Seksjonsnummer:	5
Gnr.	0
Bnr.	0

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: IF SKADEFORSIKRING NUF (31431)- polisenummer SP5307938.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.
- Dersom seksjonen skifter eier, har andre seksjonseiere i sameiet, og dernest andelseierne i boligbyggelaget Usbl, forkjøpsrett.
- Megler må sende melding om avklaring av forkjøpsretten til eierskifte@usbl.no.
- Forkjøpsretten avklares i tråd med vedtektene.
- For ytterligere informasjon, ta kontakt med USBL.
- I forbindelse med eierskifte eller utleie skal det straks gis skriftlig melding til styret v/forretningsfører om ny eier eller leietakers navn.
- Samt melding om ny adresse på eier, eller navn og adresse på eiers kontaktperson (jf. vedtektene § 2-1, punkt 2).
- Felles varmtvann og fyring avregnes ikke.
- Noen seksjonseiere har kjøpt garasjeplass i Solheimstunet Garasjesameie (eget sameie forvaltet av USBL) som deles av to boligselskap.
- Det er ingen gjesteparkering.
- Nøkler bestilles ved å kontakte styret på Vibbo.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 218,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Internett	189,00	
Felleskostnader bolig	3 029,00	

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Marte Eggehagen Guldahl pr. e-post: marte.guldahl@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Tone Gifstad, e-post: solheimstunet1@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Styrets kontaktinfo: solheimstunet1@styrerommet.no
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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 929
Solheimstunet Boligsameie 1

Velkommen til årsmøte i Solheimstunet Boligsameie 1

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

Dato for årsmøtet:
8. mai 2024 kl. 18:00, Lørenskog hus , Vasshjulet.

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. MC Parkeringsplasser
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Solheimstunet Boligsameie 1

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.

Styrets innstilling

Styret foreslår at Nina Christin B. Karlsen fra OBOS velges som møteleder.

Forslag til vedtak

Nina Christin B. Karlsen fra OBOS er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Det foreslås at Nina Christin B. Karlsen fra OBOS fører protokollen og protokollvitner velges blant de frammøtte eierne på årsmøte

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 0929 Solheimstunet Boligsameie 1 08.05.2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 210 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 210 000.

Sak 7

MC Parkeringsplasser

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Usbl eier 4 MC parkeringer i kjelleren, vi mangler mc parkeringer så mitt forslag er at garasjesameie kjøper disse plassene av Usbl slik at vi kan leie ut disse. Jeg har fått forhandlet frem en pris fra 70 000,- pr plass til 37 500.- pr plass altså 150 000,- for alle 4 plassene. Leier vi ut disse plassene for eksempel 500 eller 600,- pr plass i mnd er det 2000,-til 2400 altså 24 000,-- 28 800,- i året. I løpet av mellom 5- 6 år har vi tjent inn pengene og det blir bare inntekter til sameie.

Jeg mener at hvis ikke garasjesameie kjøper disse plassene burde Solheimstunet Boligsameie 1 kjøpe plassene og leie ut selv.

Styrets innstilling
Solheimstunet Boligsameie1 kjøper plassene dersom ikke garasjesameie gjør det.

Forslag til vedtak
Solheimstunet Boligsameie1 kjøper plassene dersom ikke garasjesameie gjør det.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Det har meldt seg en beboer som ønsker å sitte i styret. Her er en liten presentasjon av

Hamid Nabil,

36 år og gift. Har ingen barn for øyeblikket. Jeg er ansatt som data sikkerhetsingeniør hos DNB. På fritiden bruker jeg mesteparten av tiden på trening og kontinuerlig læring, med litt eventyr på reiser. Mitt engasjement i kulturelle foreninger har gitt meg verdifull erfaring.

Morten Grønstad stiller til gjenvalg som styremedlem

Bård Haugen stiller til gjenvalg som styremedlem

Grethe Olsen stiller til gjenvalg som varamedlem..

Roller og kandidater

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

- Bård Haugen
- Hamid Nabil
- Morten Grønstad

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

- Grethe Olsen

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tone Gifstad	2023-2025
Styremedlem	Ibrahim Khidair Ali	2023-2025
Styremedlem	Morten Grønstad	2022-2024
Styremedlem	Bård Hallgeir Haugen	2022-2024
Varamedlem	Grethe Helene R. Olsen	2023-2024

Valgkomiteen

Det har ikke vært representanter i valgkomiteen i 2023.

Styret

Du kan 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 Solheimstunet Boligsameie 1
Sameiet består av 160 seksjoner.
Solheimstunet Boligsameie 1 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 920905285, og ligger i Lørenskog kommune.

Gårds- og bruksnummer: 108/516

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

Solheimstunet Boligsameie 1 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 KPMG.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING NUF (31431) med polisenummer SP5307938. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til

forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Styrets arbeid

Vi har avholdt 15 styremøter i løpet av driftsåret 2023. Vi har i år jobbet med overgangen til Obos og vi har gjennomført bytting av internett med overføring til OBOS Open nett.

- Vi har gjennomført dugnad.
- Vi har at oss av løpende vedlikehold
- Vi har hatt dialog med våre advokater gjennom hele året.
- Vi har inngått avtale med Sentergården, Sølvbyggene og Solheimstunet boligsameie 2 om vedlikehold av felles gang og sykkelvei og Astrids vei.
- Vi har også laget en felles måkeavtale som vi administrere og videre fakturerer.

Saken mot USBL
Vi har jobbet med tredjeparts befaringer og gjennomført disse. Vi skal nå ha rettsmøte ang. våre reklamasjoner 11 juni i år og kommer vi ikke til enighet her er det satt av 3 dager i retten i august 2024.

Saken mot nabo tomtene om bruken av Astrids vei
Vi har nå prøvd over lang tid å få utbyggerne og Lørenskog kommune til å ordne opp for seg i Astrids vei. Vi har nå meldt inn for jordskifte retten for å stadfeste at det er vår eiendom og at utbyggerne ikke kan ta seg til rette på vår eiendom.

April 2024
Styret

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til årsmøtet i Solheimstunet Boligsameie 1

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Solheimstunet Boligsameie 1 sitt årsregnskap 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,
- gir årsregnskapet et rettvisende 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som

Penneo document key: ZZYBI-7XTXM-I VWUV-X6KJE-BQXHV-TUNEX

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Molde, Mo i Rana, Skien, Sandnessjøen, Stavanger, Stord, Strauma, Tromsø, Tynset, Ålesund

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Drammen
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: ZZYBI-7XTXM-I VWUV-X6KJE-BQXHV-TUNEX

Arbeidskapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**2 716 291**	**1 313 444**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	1 879 931	1 656 438
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-263 038	-253 592
B. Endring arbeidskapital	**1 616 894**	**1 402 846**
C. Arbeidskapital	**4 333 184**	**2 716 291**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	5 467 462	3 916 861
Kortsiktiggjeld	-1 134 277	-1 200 570
C Arbeidskapital	**4 333 184**	**2 716 291**

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

Transaksjon 09222115557513397952 Signert TG, BHH, IA, MG

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	9 466 799	9 076 942	9 438 967	8 993 612
Sum leieinntekt		**9 466 799**	**9 076 942**	**9 438 967**	**8 993 612**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	1 130	1 242	0	0
Sum annen inntekt		**1 130**	**1 242**	**0**	**0**
Sum inntekt		**9 467 929**	**9 078 184**	**9 438 967**	**8 993 612**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	38 099	26 790	26 790	30 000
Styrehonorar	3	210 000	190 000	190 000	210 000
Driftskostnad					
Energikostnad		2 099 589	2 466 659	2 707 000	2 600 000
Kostnad eiendom/lokaler	4	533 558	519 682	584 300	587 000
Kommunale avgifter/renovasjon		2 594 707	2 334 362	3 175 700	3 591 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	91 453	150 825	151 200	145 200
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	26 977	41 654	15 500	16 000
Reparasjon og vedlikehold	7	435 725	442 280	712 000	661 000
Revisjonshonorar		11 918	11 148	13 200	13 000
Forretningsfører/honorar		195 550	190 039	196 000	206 000
Andre honorar		253 650	60 661	264 001	293 000
Kontorkostnad		0	300	5 000	5 000
TV/bredbånd		742 832	628 781	667 800	360 612
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		160	41	0	0
Kontingenter og gaver		0	1 381	1 000	1 000
Forsikringer		406 367	342 063	406 377	492 000
Andre kostnader		27 493	22 761	18 500	21 000
Sum kostnad		**7 668 077**	**7 429 426**	**9 134 368**	**9 231 812**
Driftsresultat		**1 799 852**	**1 648 758**	**304 599**	**-238 200**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		101 451	29 578	0	0
Rentekostnad		21 371	21 898	15 435	3 000
Netto finansposter		**-80 079**	**-7 680**	**15 435**	**3 000**
Årsresultat		**1 879 931**	**1 656 438**	**289 164**	**-241 200**
Overført til/fra annen egenkapital		0	1 656 438	0	0
Overført sameiekapital		1 879 931	0	0	0
SUM OVERFØRINGER		**1 879 931**	**1 656 438**	**0**	**0**

Transaksjon 09222115557513397952 Signert TG, BHH, IA, MG

Balanse 2023 Solheimstunet boligsameie 1

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		21 677	60 762
Kundefordringer		14 844	10 760
Andre kortsiktige fordringer		767 950	7 066
Forskuddsbetalte kostnader		504 564	903 177
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		4 158 428	2 935 097
Sum omløpsmidler		**5 467 462**	**3 916 861**
SUM EIENDELER		**5 467 462**	**3 916 861**

Balanse 2023 Solheimstunet boligsameie 1

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		4 195 323	2 315 391
Sum opptjent egenkapital		**4 195 323**	**2 315 391**
Sum egenkapital	8	**4 195 323**	**2 315 391**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	9	137 861	400 899
Sum langsiktig gjeld		**137 861**	**400 899**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		5 882	5 861
Leverandørgjeld		867 007	1 090 878
Påløpne renter		79	118
Annen kortsiktig gjeld		261 310	103 714
Sum kortsiktig gjeld		**1 134 277**	**1 200 570**
Sum gjeld		**1 272 139**	**1 601 469**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**5 467 462**	**3 916 861**

Sted: Lørenskog Dato: 20.03.2024

Tone Gifstad
Styreleder

Bård Hallgeir Haugen
Styremedlem

Morten Grønstad
Styremedlem

Ibrahim Khidair Ali
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

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

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

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

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

Sameiet består av 159 seksjoner. Eiendommer er oppført på g.nr 108, b.nr 516 i Lørenskog kommune. Eiertomt på 6 512,7 kvm.
Sameiets eiendommer er forsikret gjennom If Skadeforsikring, polise nr. SP1763667.

Noter årsregnskap 2023 Solheimstunet boligsameie 1

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	8 309 520	8 016 462
3601 Innkrevde felleskostn. næring	182 304	178 974
3602 Innkrevde felleskostn. kapital	0	270 469
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	693 240	611 037
3650 Innkrevde felleskostn. renter	15 073	0
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	266 662	0
Sum	**9 466 799**	**9 076 942**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2023	2022
3990 Andre driftsinntekter	1 130	1 242
Sum	**1 130**	**1 242**

Inntekten gjelder administrasjonsgebyr

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	29 610	26 790
5990 Andre personalkostnader	8 489	0
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	210 000	190 000
Sum	**248 099**	**216 790**

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

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2023	2022
6311 Vaktmester Usbl	77 475	82 292
6340 Heisalarm	28 811	26 975
6360 Annet renhold	10 450	19 437
6361 Fast renhold	245 911	196 850
6362 Skadedyrutryddelse	10 661	49 479
6391 Snømåking/strøing/feiing	109 219	101 961
6392 Containerleie/tømming	5 837	5 843
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	45 194	36 845
Sum	**533 558**	**519 682**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6420 Lisens Bevar HMS	5 938	5 625
6490 Andre leiekostnader	85 515	145 200
Sum	**91 453**	**150 825**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6500 Verktøy og redskaper	0	1 917
6525 IT utstyr	9 719	1 839
6540 Inventar	1 298	1 498
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	5 485	138
6551 Nøkler, låser, navnsklit, postkasser o.l.	5 823	31 980
6552 Driftsmateriell	3 995	3 083
6570 Arbeidstøy	657	0
6581 Programvare	0	1 199
Sum	**26 977**	**41 654**

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold bygg	0	1 265
6610 Andre vaktmestertjenester	0	-1 058
6611 Vedlikehold heiser	221 263	196 934
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	4 473	6 909
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	86 904	92 946
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	74 506	65 488
6630 Egenandel forsikring	0	20 000
6641 Malerarbeider	3 046	0
6648 Vedlikehold dører og porter	45 532	59 796
Sum	**435 725**	**442 280**

Noter årsregnskap 2023 Solheimstunet boligsameie 1

Note 8 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	2 315 391	1 879 932	4 195 323
Sum opptjent egenkapital	**2 315 391**	**1 879 932**	**4 195 323**
Sum egenkapital	**2 315 391**	**1 879 932**	**4 195 323**

Note 9 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Lånenummer:	**12138708533**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2019
Rentesats:	6.95 %
Beregnet innfridd:	30.06.2024
Opprinnelig lånebeløp:	1 200 000
Lånesaldo 01.01:	400 899
Avdrag i perioden:	263 038
Lånesaldo 31.12:	**137 861**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12138708533	1	3 344	3 344
	1	1 587	1 587
	1	1 564	1 564
	1	1 440	1 440
	4	1 338	5 352
	6	1 179	7 074
	4	1 156	4 624
	39	1 054	41 106
	6	896	5 376
	8	884	7 072
	6	850	5 100
	27	828	22 356
	41	589	24 149
	8	533	4 264
	1	510	510
	6	487	2 922

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

Transaksjon 09222115557513397952 Signert TG, BHH, IA, MG

Protokoll til årsmøte 2024 for Solheimstunet Boligsameie 1

Organisasjonsnummer: 920905285
Møtet ble avholdt 8. mai kl. 18:00, Lørenskog hus , Vasshjulet.

Antall stemmeberettigede som deltok: 34
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styret foreslår at Nina Christin B. Karlsen fra OBOS velges som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Nina Christin B. Karlsen fra OBOS er valgt.
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Det foreslås at Nina Christin B. Karlsen fra OBOS fører protokollen og protokollvitner velges blant de frammøtte eierne på årsmøte
> ✓ **Vedtatt. Nina Christin B. Karlsen fra OBOS fører protokollen og Jens Dag Vatndal ble valgt som protokollvitne.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes

Transaksjon 09222115557517914231 Signert NCBK, JDV

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 210 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 210 000.

✓ Vedtatt.

7. MC Parkeringsplasser

Usbl eier 4 MC parkeringer i kjelleren, vi mangler mc parkeringer så mitt forslag er at garasjesameie kjøper disse plassene av Usbl slik at vi kan leie ut disse. Jeg har fått forhandlet frem en pris fra 70 000,- pr plass til 37 500.- pr plass altså 150 000,- for alle 4 plassene. Leier vi ut disse plassene for eksempel 500 eller 600,- pr plass i mnd er det 2000,-til 2400 altså 24 000,-- 28 800,- i året. I løpet av mellom 5- 6 år har vi tjent inn pengene og det blir bare inntekter til sameie.

Jeg mener at hvis ikke garasjesameie kjøper disse plassene burde Solheimstunet Boligsameie 1 kjøpe plassene og leie ut selv.

Styrets innstilling
Solheimstunet Boligsameie1 kjøper plassene dersom ikke garasjesameie gjør det.

Forslag til vedtak:
Solheimstunet Boligsameie1 kjøper plassene dersom ikke garasjesameie gjør det.

✓ Vedtatt.

8. Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Det har meldt seg en beboer som ønsker å sitte i styret. Her er en liten presentasjon av

Hamid Nabil,

36 år og gift. Har ingen barn for øyeblikket. Jeg er ansatt som data sikkerhetsingeniør hos DNB. På fritiden bruker jeg mesteparten av tiden på trening og kontinuerlig læring, med litt eventyr på reiser. Mitt engasjement i kulturelle foreninger har gitt meg verdifull erfaring.

Morten Grønstad stiller til gjenvalg som styremedlem

Bård Haugen stiller til gjenvalg som styremedlem

Grethe Olsen stiller til gjenvalg som varamedlem..

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Morten Grønstad
Bård Haugen

Følgende stilte til valg:
Morten Grønstad
Bård Haugen
Hamid Nabil

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Grethe Olsen

Følgende stilte til valg:
Grethe Olsen

Møteleder/ Fører av protokollen
Navn: **Nina Christin B. Karlsen**

Protokollvitne 1
Navn: **Jens Dag Vatndal**

Styrets sammensetning etter årets årsmøte.
0929 Solheimstunet Boligsameie 1, organisasjonsnummer: 920905285

Leder	Tone Gifstad	2023-2025
Styremedlem	Bård Halgeir Haugen	2024-2026
Styremedlem	Ibrahim Ali	2023-2025
Styremedlem	Morten Grønstad	2024-2026

Transaksjon 09222115557517314231 Signert NCBK, JDV

VEDTEKTER
for

Solheimstunet boligsameie 1
(org. nr. 920905285)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet 11.05.2021.

1. Navn, hva sameiet omfatter og dets formål

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Solheimstunet boligsameie 1. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst den 03.04.2018.

1-2 Hva sameiet omfatter og forretningsforsel
Sameiet består av 159 boligseksjoner og 1 næringsseksjon av eiendommen i gnr. 108 bnr. 516 i Lørenskog kommune. Seksjon 160 er regulert til næringsformål og seksjon 1 til og med seksjon 159 er regulert til boligformål.

STØRRELSEN PÅ SAMEIET OG SEKSJONER AVHENGER AV SALG OG IGANGSATTE BYGGETRINN OG KAN BLI BÅDE STØRRE ELLER MINDRE.

Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet som består av både en hoveddel og eventuell(e) tilleggsdel(er). Tilleggsdelene består av arealer som i den tinglyste seksjoneringsbegjæringen er definert som tilleggsdeler til bruksenheten.

Bruksenhetens hoveddel og eventuell(e) tilleggsdel(er) utgjør til sammen bruksenheten.

Sameiebroken bygger hovedsakelig på BRA for bruksenhetens hoveddel.

Parkeringsområdet mv. disponeres av Utbygger frem til overtagelse av fellesarealene. Utbygger organiserer parkeringsplassene på den for Utbygger mest hensiktsmessige måte sett ut fra prosjektet som helhet. Seksjonseier som har ervervet bruksrett til parkering vil ha enerett til bruk av plass(er) som er tildelt vedkommende.

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

1-3 Formål
Sameiets formål er å ivareta seksjonseiernes felles interesser i eiendommen og å sikre forsvarlig drift og vedlikehold av fellesområder, eiendeler, mv. tilhørende sameiet, til beste for så vel eiere og brukere av seksjonene for bolig og næring.

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett
(1) Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

(2) I forbindelse med eierskifte eller utleie skal det straks gis skriftlig melding til styret v/forretningsfører om ny eier eller leietakers navn. Samt melding om ny adresse på eier, eller navn og adresse på eiers kontaktperson.

(3) Ved eierskifte betaler selger et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

2-2 Forkjøpsrett
(1) Dersom seksjonen skifter eier, har andre seksjonseiere i sameiet, og dernest andelseierne i boligbyggelaget Usbl, forkjøpsrett.

(2) Det er bare sameiet som kan gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av de forkjøpsberettigede.

(3) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når seksjonen overdras til ektefelle, til seksjonseiers eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren.

(4) Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når seksjonen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar seksjonen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(5) Styret i sameiet skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 2-3.

2-3 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende og hvem kravet skal fremsettes mot
(1) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra sameiet mottok melding om at seksjonen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår.

(2) Fristen er fem hverdager dersom sameiet har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at seksjonen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at seksjonen har skiftet eier.

(3) Krav om å gjøre forkjøpsrett gjeldende skal settes frem skriftlig overfor både erverver og avhender av seksjonen. Er forkjøpsretten utløst ved tvangssalg er det tilstrekkelig å sette frem kravet overfor erververen.

2-4 Nærmere om forkjøpsretten
Ansiennitet i sameiet regnes fra dato for overtakelse av seksjonen. Står flere seksjonseiere i sameiet med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget Usbl foran.

3. Bruken av boligen, næringslokalet og fellesarealene

3-1 Rett til bruk
(1) Sameiet er et kombinasjonsbygg. Boligseksjonene skal brukes til bolig, og kan ikke brukes til næringsformål. Næringsseksjonen kan brukes til den virksomhet som til enhver tid er tillatt iht. reguleringen.

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

(3) Verken årsmøtet eller sameiets styre kan fatte beslutninger som på en urimelig måte begrenser eller unødvendig vil vanskeliggjøre lovlig næringsvirksomhet i sameiets næringsseksjon.

Virksomheten kan ha åpningstid i henhold de til enhver tid gjeldende regler for åpning som gjelder for virksomheten i Lørenskog kommune.

(4) Eierne/brukerne av seksjonene for bolig skal ha midlertidig eksklusiv bruksrett til å bruke innganger og inngangsdører til boligene, ganger og korridorer, trapper, heiser og fellesrom i boligetasjene, felles bodareal, garasjeareal samt innvendig gårdsrom som utelukkende er beregnet for boligene.
Eierne/brukerne av seksjonen for næring skal likevel ha tilgang til disse arealene dersom det er nødvendig for å få tilgang til næringsseksjonens hoveddel eller tilleggsdel.

(5) Næringsseksjonen på bakkeplan skal ha midlertidig eksklusiv rett til å bruke fasade og inngangspartier som utelukkende er beregnet for næringsseksjonen.

(6) For boligseksjonene skal utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger etc., samt øvrige bygningsmessige arbeider godkjennes av styret, som skal skje etter en samlet enhetlig plan for bygningen vedtatt av årsmøtet. Om nødvendig må det innhentes godkjenning fra kommunen for dette.

(7) Oppsett av faste skilt og andre reklame/profileringsanordninger på byggets næringsfasade skal skje innenfor det tillatte etter offentlig regulering og oppsettet er ikke avhengig av godkjenning fra styret. Medfølgende denne retten følger også en vedlikeholdsplikt for slike skilt o.l. som i sin helhet skal besørges og bekostes av næringsseksjonen. Ved bruk av lysskilt skal det tas tilbørlig hensyn til beboerne i sameiet slik at disse ikke blir unødig sjenert. Skilt og reklame på fasade skal ta hensyn til byggets arkitektur.

(9) Renovasjon for boligene og næringslokale ivaretas av xx

3-2 Ordensregler
Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler som kun skal gjelde for boligseksjonene. Selv om det i ordensreglene skulle vedtas forbud mot dyrehold, kan bruker av boligseksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

4. Vedlikehold, ombygning og endring av egen seksjon

4-1 Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte seksjonseier skal holde seksjonen, og andre rom og annet areal som hører seksjonen til forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Seksjonseierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(3) Seksjonseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Seksjonseierne skal også rense eventuelle sluk på terrasser, balkonger o.l.

(4) Næringsseksjonens vedlikeholdsplikt omfatter også vedlikehold og utskifting av vinduer til seksjonen, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdør(er) til seksjonen, samt vedlikehold av fasade som i det vesentlige benyttes eller har tilknytning til næringsseksjonen.

(5) Seksjonseieren skal holde seksjonen fri for insekter og skadedyr.

(6) Oppdager seksjonseieren skade i seksjonen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende melding til sameiet.

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

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

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt
(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom seksjonen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom seksjonene dersom det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold og utskifting av vinduer til boligseksjonene, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligseksjonene.

(4) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(5) Seksjonseieren skal gi adgang til seksjonen 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 seksjonseieren eller annen bruker av seksjonen.

(6) Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

4-3 Ombygning og endring av egen seksjon
Verken styret eller en enkelt seksjonseier kan motsette seg innvendig ombygning som gjelder endringer av en seksjon, med mindre det svekker eiendommen bygningsteknisk eller er til vesentlig sjenanse eller ulempe for øvrige seksjonseiere.

Utvendig tilbygg, endringer eller inngrep i fasaden kan ikke foretas uten samtykke fra sameiet, videre kreves godkjennelse fra bygningsmyndighetene.

4-4 Fullmakt til styret
Sameiet har i digitalt årsmøte pr. 11.05.2021 vedtatt prinsipptegninger for utbygging av takglasshytte, og pergola på tak med begrensing på 15 kvm gulvareal. Det stilles følgende vilkår for at utbygging, påbygning og andre bygningsmessige endringer kan godkjennes:

- Tiltakshaver (seksjonseier) bærer i sin helhet kostnader og risiko ved prosjektet.
- Seksjonseier skal besørge kommunal godkjenning der dette er nødvendig.
- Skader og slitasje på sameiets eiendom som følger av tiltaket er tiltakshavers ansvar.
- Bygget skal holdes vedlike av seksjonseier, og ihht. leverandørens anbefalinger.
- Arbeidet/tiltaket/vedlikeholdet skal gjennomføres slik at det ikke påfører sameiets bygg og anlegg skade, men forhindrer skade.
- Dersom pålegg fra styret om manglende vedlikehold av bygget ikke etterkommes uten ugrunnet opphold, vil styret kunne kreve fjerning og tilbakestilling av tiltaket.
- Kostnader som kan knyttes direkte til tiltaket, som f.eks. forhøyet forsikringspremie, kommunale gebyrer osv. skal utelukkende dekkes av seksjonseier.

Dersom det for å gjennomføre sameiets nødvendige vedlikehold og reparasjoner er nødvendig å fjerne tiltaket/bygget, eller det kan gjennomføres med merkostnader,

må seksjonseier bekoste dette.

Andre utbyggings- og ombyggingssaker som avviker fra ovennevnte, behandles på årsmøte.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet eller andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke. Alle bygningsmessige konstruksjoner, fasader og tak mv. er undergitt sameiets felles ansvar.

Felleskostnadene skal fordeles på seksjonene slik det fremgår av dette punktet i vedtektene. Det løper ikke felleskostnader for seksjoner før det er gitt brukstillatelse for seksjonen. Felleskostnadene er ikke uttømmende oppregnet og eventuelle andre felleskostnader vil bli fordelt etter samme prinsipp. Dette innebærer at kostnad som kan tilbakeføres til en bestemt seksjonstype (næring eller bolig) skal belastes der, mens andre kostnader fordeles på begge seksjonstyper etter fordelingsnøkkel slik som angitt nedenfor.

"Næringsseksjonen" med de installasjoner og fellesarealer som naturlig hører til seksjonen, betegnes i det følgende som næringsdelen. Eventuell garasjeseksjon skal ikke være med i fordelingen av felleskostnader.

"Boligseksjonene" med de installasjoner og fellesarealer som naturlig hører til seksjonene, betegnes i det følgende som boligdelen.

(1) **Eier av næringsseksjonen skal dekke følgende kostnader**
- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare eller i det vesentligste betjener næringsdelen,
- Snøbrøyting, strøing og grøntvedlikehold som bare eller i det vesentligste gjelder næringsdelen
- Håndtering av avfall tilhørende næringsdelen
- Drift- og vedlikehold av nød- og ledelys samt brannalarmanlegg som bare eller i det vesentligste betjener næringsdelen
- Vedlikehold og drift av inngangsparti som bare eller i det vesentligste gjelder næringsdelen
- Kommunale avgifter som gjelder sin næringsdel.
- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder sin næringsdel.
- Tillegg til forretningsførerhonoraret som direkte knytter seg til administrasjon av næringsdelen

(2) **Eierne av boligseksjonene skal dekke følgende kostnader**
- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen
- Vedlikehold av heiser og elektriske anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen
- Snøbrøyting, strøing og grøntvedlikehold som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen
- Utvendig vedlikehold og utskifting av vinduer (isolerglass) ytterdører og fasade som gjelder boligdelen, herunder balkonger og takterrasser.
- Håndtering av avfall i boligseksjonene
- Drift og vedlikehold av nød- og ledelys samt brannalarmanlegg i boligseksjonene. Vaktmestertjenester i fellesarealene som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen
- Drift og vedlikehold av bod arealene som gjelder boligdelen
- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealene og anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen
- Elektrisk strøm i fellesarealene i boligdelen
- Kostnader til tilknytning til utgifter forbundet med etablering av felles kommunikasjonsplattform, herunder bredbånd, TV, o.l. til boligdelen

- Drift og vedlikeholdskostnader til porttelefon, låser og portsystem som gjelder boligdelen
- Kommunale avgifter som gjelder boligdelen
- Vedlikehold og drift av inngangsparti, trapperom og innvendig gårdsrom som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen
- Tillegg til forretningsførerhonoraret som direkte knytter seg til administrasjon av boligdelen

Fordelingen mellom eierne av boligsseksjonene skal skje ut fra sameiebrøken til boligsseksjonene likevel slik at fordelingen skal skje ved at 30 prosent av utgiftene fordeles med like store beløp på hver boligseksjon, mens øvrige 70 prosent av utgiftene fordeles på hver boligseksjon etter sameiebrøken.

(3) **Følgende kostnadselementer fordeles mellom alle seksjonseierne**
- Byggforsikring
- Styrehonorar
- Kostnader til daglig drift og renhold av gatearealer
- Kostnader til strøm i sameiets fellesarealer som ikke tilordnes bolig- eller næringsseksjonene, jf dog avsnitt (7) nedenfor
- Kostnader til drift og vedlikehold av felles elektrisk hovedtavle, felles sprinklersentral, og hovedinntak for fjernvarme, felles vann/avløpssystem samt andre fellesanlegg.
- Kostnader til det ytre vedlikehold av eiendommen som ikke er særskilt omtalt under punkt (1) og (2), herunder alle tak og øvrige bygningskonstruksjoner, tekniske anlegg og utstyr. Den utvendige fasade, fellesområdene ute og inngangspartiene skal holde en høy standard, og det ytre vedlikeholdet skal opprettholde dette.
- Forretningsførsel som ikke er særskilt omtalt under punkt (1) og (2), revisjon og andre administrasjonskostnader for sameiet.
- Kostnader til felles drift av felles utearealer.
- Andre kostnader som ikke kan henføres enten til boligdelen eller næringsdelen.

Fordelingen skal skje ut fra sameiebrøken likevel slik at fordelingen skal skje ved at 30 prosent av utgiftene fordeles med like store beløp på hver seksjon, mens øvrige 70 prosent av utgiftene fordeles på hver seksjon etter sameiebrøken.

(4) **Følgende kostnadselementer fordeles etter faktisk forbruk/nytte**
- Forutsatt at det er etablert egne målere pr. seksjon fordeles følgende på den enkelte seksjon: kostnader til fjernvarme, forbruk av vann, og forbruk av varmt vann.

(5) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Andel felleskostnader for næringsseksjonen skal avregnes innen 30. april påfølgende år. Næringsseksjonen plikter å dekke sin andel av fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen direkte.

(6) For seksjoner som omfatter parkeringsplass betales et tillegg i fellesutgiftene pr slik disponibel garasjeplass. Tillegget fastsettes skjønnsmessig.

5-2 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

5-3 Heftelsesform
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

6. Mislighold m.m.

6-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

6-2 Pålegg om salg
Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning
(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-3 andre medlemmer med inntil 5 varamedlemmer. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av årsmøtet. Årsmøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Ved etableringen av sameiet og frem til sameiet er ferdigstilt/alle seksjoner er overlevert, skal styret bestå av styreleder fra Usbl og 2 styremedlemmer fra Usbl for å sikre gjennomføringen av prosjektet. I forbindelse med overlevering av siste byggetrinn avholdes nytt valg.

7-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder myndighet til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7-3 Styrets vedtak
Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

7-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

8. Årsmøtet

8-1 Myndighet
Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

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

8-3 Varsel om og innkalling til årsmøte
(1) Forut for ordinært årsmøte skal styret varsle seksjonseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Årsmøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

8-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte
På ordinært årsmøte skal disse sakene behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Årsregnskap
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll
Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet.

8-6 Stemmerett og fullmakt
(1) I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver boligseksjon de eier. For næringsseksjon gjelder følgende regel: Næringsseksjonen har én stemme.

(2) Hver seksjonseier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Seksjonseierne har rett til å ha med én rådgiver på årsmøte.

8-7 Vedtak på årsmøtet
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke årsmøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av sameiets faste eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,

e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum,

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

9. Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern

9-1 Ugildhet
(1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan delta i en avstemning om
a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående

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

9-2 Mindretallsvern
Årsmøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

10. Vedtektsendringer
(1) Endringer i sameiets vedtekter kan bare besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtekter kan ikke skje uten samtykke fra Boligbyggelaget Usbl:
- vilkår for å være seksjonseier i sameiet
- bestemmelse om forkjøpsrett til seksjon i sameiet
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11. Forsikring
Styret skal sørge for og påse at eiendommen med bebyggelse til enhver tid er fullverdiforsikret.

Seksjonseiere har selv ansvar for å tegne forsvarlig forsikring som dekker inventar, innbo og løsøre i seksjonen.

12. To byggetrinn
(1) Sameiet blir bygget i to byggetrinn, og eiendommen fullseksjoneres ved igangsettingstillatelse.

(2) Årsmøtet kan ikke fatte vedtak som er til hinder for en utbygging av seksjonene i byggetrinn 2 i henhold til rammetillatelse/igangsettingstillatelse. Sameiet kan heller ikke hindre formuftige endringer i prosjektet.

13. Forholdet til eierseksjonsloven

Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 kommer til anvendelse så framt intet annet er fastsatt i disse vedtektene.

HUSORDENSREGLER

FOR SOLHEIMSTUNET BOLIGSAMEIE

GENERELT
Husordensreglene inneholder bestemmelser om bruken av bolig og fellesareal, og er til for å fremme miljø og trivsel i sameie. Seksjonseieren er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten.

Brudd på husordensreglene kan medføre skriftlig påtale fra styret. Gjentatte brudd kan medføre begjæring om tvangssalg og eventuelt utkastelse.

REGLER OM RO I LEILIGHETEN
Det skal være ro i leiligheten mellom kl 23.00 og kl. 07.00. Banking, boring og annet støyende arbeid er heller ikke tillatt før kl. 12.00 på søndager, lovbestemte helligdager og offentlige høytidsdager. Musikkundervisning tillates bare etter avtale med sameiets styre og med samtykke fra beboerne i nærmest liggende leilighet.

BALKONGER/FASADE
Vis hensyn til dine naboer under opphold på balkongen. Kullgrill er ikke tillatt. Det er heller ikke tillatt å henge, riste eller lufte tøy utover balkongkanten. Balkongene skal ikke benyttes til lagringsplass eller hensetting av for eksempel pappemballasje eller lignende, som møbler som ikke naturlig hører hjemme på en balkong.

Parabolantenner, markiser, skilt, flaggstenger, blomsterkasser og andre gjenstander må ikke anbringes utvendig på bygningen uten tillatelse fra styret.

Levegger på balkonger skal være i mørke grå og kun på side vegger (samme farge som markise og vinduskarmer). NB! Midlertidig løsning frem til permanent løsning blir vedtatt på årsmøte. Husk! ved nytt vedtak må midlertidig løsning fjernes.

Levegger er tillatt på bakkeplan og skal være av typen:
- Reena 1 (Vint Grey Imp)180x180 (hel vegg). Yttervegg mot inngangsdørene.
- Reena 2 (Vint Grey Imp) 90x180 (halv vegg). Mellom terrassene hvor der det **ikke** er skillevegg fra bygg-fasaden (hvit vegg). **Skal monteres i tillegg til Reena 3**.
- Reena 3 (Vint Grey Imp) 90x180 (skrå vegg). Gjelder når man har skillevegg fra bygg fasaden.
- Stolper, stolpefot, treskruer og festebeslag ligger spesifisert.

Levegg skal monteres innenfor på din egen platting. Skissetegning vedlagte dokument «Levegg Reena 2019 – skissetegning.pdf». Ved spørsmål kontakt styret.

SØPPEL - AVFALL
Alle er ansvarlig for å holde avfallsrommene ryddige. Det skal ikke hensettes søppel utenfor containerne. Spesialavfall må ikke kastes i avfallsrommene (kun vanlig husholdningsavfall og papp/papir). Farlig avfall og glass/metall til gjenvinning, skal kastes ved returstasjonene. Husholdningsavfall som legges i søppelcontaineren skal være godt innpakket.

Oppganger, korridorer og fellesarealer skal være fri for uvedkommende gjenstander. Sko/ sko stativ skal ikke settes utenfor utgangsdørene i felles arealene.

DYREHOLD
Dyrehold er tillatt, dyreholdet skal ikke være til ulempe for de andre beboerne. Det er bånd tvang på borettslagets eiendom. Du som eier har ansvaret for å plukke opp etter hunden din når den har gjort fra seg på sameiets eiendom.

BRANNVERN
I hver leilighet skal det være minst ett brannslokningsapparat og en røykvarsler. Seksjonseiere er pålagt å kontrollere at røykvarsler fungerer og at brannslokningsapparatet har nok trykk. Vend pulverapparatet minst en gang i året.

Brannforskriftene setter grense for hva som kan lagres i kjelleren, blant annet skal ikke beholdere til gassgrill lagres i kjeller. Gassbeholdere skal ikke oppbevares direkte i sollys, den skal oppbevares kjølig/skyggen.

Det ikke er tillatt å fyre av fyrverkeri inne i gårdsrommet eller på gatenivå mot Skårersletta eller Solheimsveien tilknyttet sameiet.

UTLEIE
Utleie må registreres slik at styret er orientert om hvem som bor i sameie. Seksjonseier har det fulle ansvar overfor sameie for enhver skade eller ulempe som blir påført laget eller naboer av de som disponerer boligen. Registrering gjøres via usbl.no

NØKLER OG SKILT
Ved etterbestilling av nøkler kontaktes Usbl. Det er kun eier som kan bestille nøkler.
E-post usbl@usbl.no

Seksjonseier plikter ved endring i husstanden, utleie og eierskifte å skilte om egen postkasse. Dette skal skje uten ugrunnet opphold, dog senest innen 3 uker fra endringen skjedde og ihht. sameiets bestillingsrutiner.

BESKJEDER OG HENVENDELSER
Beskjeder fra sameiets styre, eller fra Usbl, til beboerne ved rundskriv eller oppslag gjelder på samme måte som husordensreglene.

Oppslagstavler i hver oppgang skal benyttes til informasjon/ forespørsler og lignende. Beboere henvender seg til en i styret hvis de ønsker å henge opp oppslag.

Henvendelser angående brudd på husordensreglene rettes til styret og må skje skriftlig.

FØLG HUSORDENSREGLENE - SÅ ER DU MED PÅ Å SKAPE ET GODT BOMILJØ

Lørenskog, mai 2021

Informasjon fra kommunen

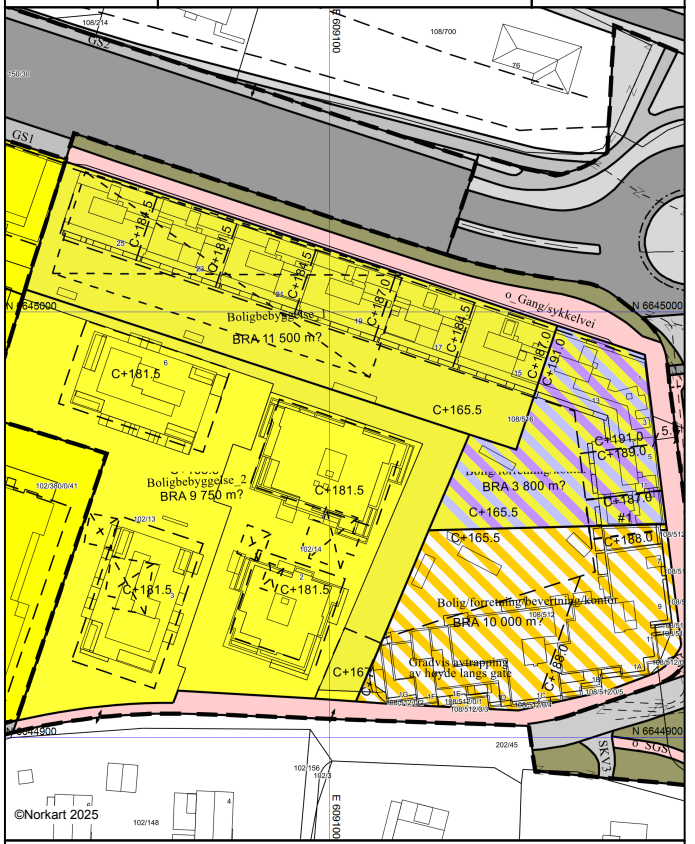
Lørenskog kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 108/516/0/5
Adresse: Astrids vei 13
Utskriftsdato: 10.01.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Offentlige trafikkområder
- Kjøreveg
- Gate med fortau
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Felles avkjørsel
- Bolig/Forretning/Kontor

Reguleringsplan PBL 2008

- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Bolig/forretning/kontor
- Kjøreveg
- Gang/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Sykkelveg/-felt
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Formålsgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kjørefelt
- Regulert fotgjengerfelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift plantilbehør

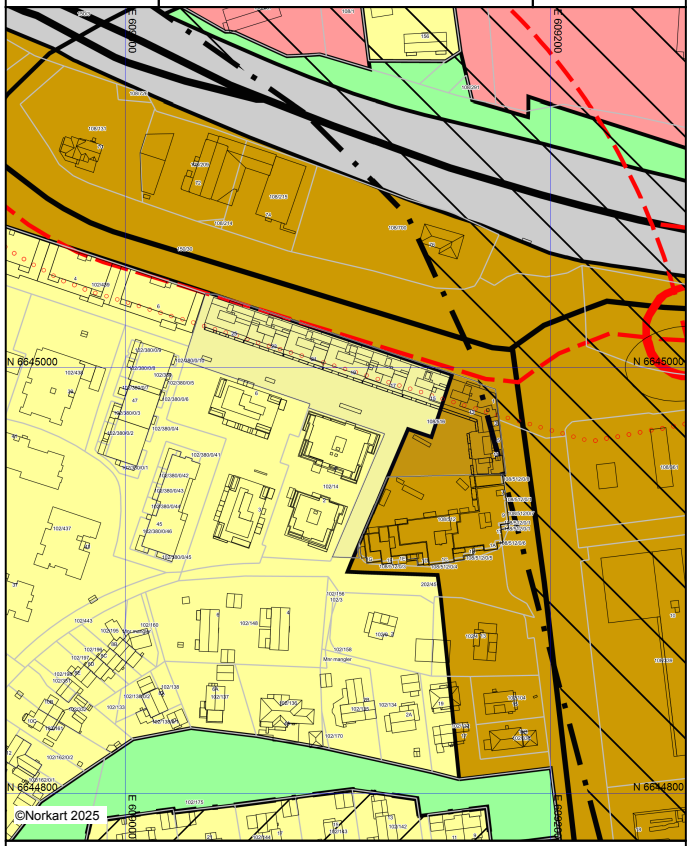
Lørenskog kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 108/516/0/5
Adresse: Astrids vei 13
Utskriftsdato: 10.01.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Boligbebyggelse - nåværende
- Sentrumsformål - nåværende
- Sentrumsformål - fremtidig
- Tjenesteyting - nåværende
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - n
- 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

Lørenskog kommune

Ferdigattest

Etter plan- og bygningsloven av 27. juni 2008, ajourført med endringer senest ved lov 08.05.09, § 21-10 jf. byggesaksforskriften §§ 8-1 og 8-2.

Vår referanse: 18/3413 - 9

Ansvarlig søker
Arkitekt MNAL Ingar Hjelmberg
Kirkeveien 86
0364 OSLO

Tiltakshaver
Loan Cam Thi Dieu
Holmsens vei 34 B
1467 STRØMMEN

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Adresse	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	Bygning
Skårersletta 1-5	108	516			

Tiltak: Oppdeling av næringseksjon
Tiltakstype: Ombygging
Bygningstype: Stort sammenh.boligbygg på 5 -> etasjer eller over (5 boliger eller mer)

Vedtaksdato	Vedtaksnummer
15.08.2018	455/18

Søknad om ferdigattest er mottatt: 10.08.2018

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

Ferdigattesten er gitt med bakgrunn i mottatte søknad for oppdeling og innredning av næringslokaler i underetasjen til bygningen mot Skårersletta.
Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket.
Tiltaket forutsettes utført i tråd med gitt tillatelse og godkjente kart og tegninger.

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

Sted	Dato
Lørenskog	15.08.2018

Na Stephansen
avdelingsleder

Gudmund Røgeberg
rådgiver

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

Lørenskog kommune

Midlertidig brukstillatelse

Etter plan- og bygningsloven av 27. juni 2008, ajourført med endringer senest ved lov 10.08.2012, § 21-10 jf. byggesaksforskriften §§ 8-1 og 8-2.

Vår referanse: 15/1475 – 85

Ansvarlig søker:
Arkitema / ELN Architects AS
Hammersborg Torg 3
0179 OSLO

Tiltakshaver:
Boligbyggelaget USBL
Pb 8944 Youngstorget
0028 OSLO

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR TILTAK ETTER § 20-2

Adresse:	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	Bygning
Astrids vei 11 og 13	108	516			

Tiltak: Blokk
Tiltakstype: Nybygg
Bygningstype: Stort sammenh.boligbygg på 5 -> etasjer eller over (5 boliger eller mer)

Vedtaksdato	Vedtaksnummer
03.04.2018	175/18

Dato for søknad om midlertidig brukstillatelse	23.03.2018

I følge innsendt dokumentasjon har tiltaket feil eller mangler av mindre vesentlig betydning i forhold til tillatelsen.
I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 gis det midlertidig brukstillatelse for:

	Hele tiltaket	
X	Følgende del av tiltaket	Oppgang A og B med heiser, deler av kjellerarealet med parkering, innkjøring til parkering, bodareal, samt deler av utomhusarealene

Det må søkes om ferdigattest når nedenstående arbeid er utført	Må utføres innen:
Ferdigstillelse av resterende deler av tiltaket, herunder næringsarealer, andre oppganger og parkeringsarealet i kjelleren	29.05.2019

Sikkerhetsstillelse for at manglene blir rettet	JA		NEI	X	

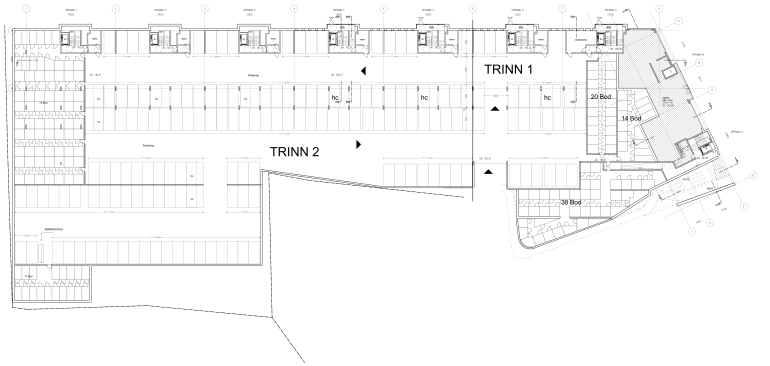
Merknader:

Sted	Dato
Lørenskog	03.04.2018

Do Thi Kieu-Na Stephansen
avdelingsleder

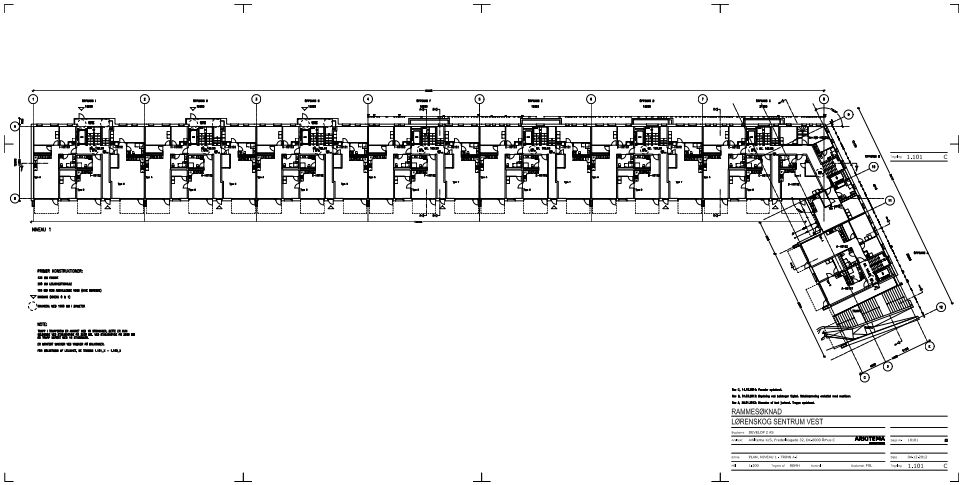
Gudmund Røgeberg
rådgiver

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.



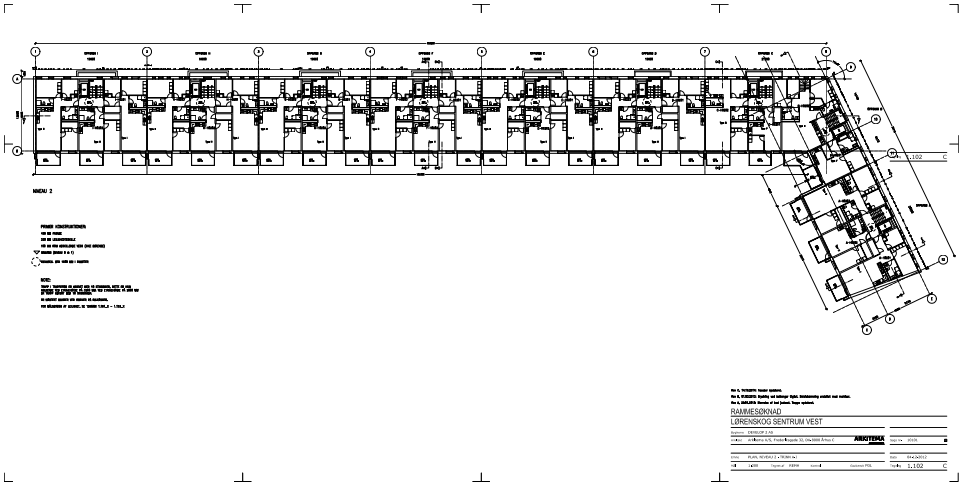
RAMMESØKNAD

LØRENSKOG SENTRUM VEST



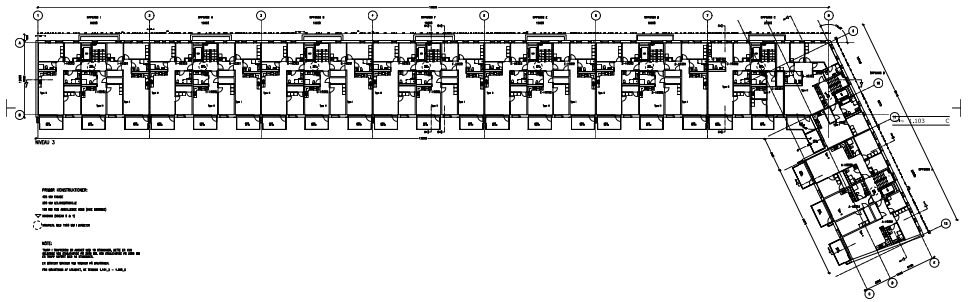
RAMMESNITT
LØRENSKOG SENTRUM VEST

ARKITEMA



RAMMESNITT
LØRENSKOG SENTRUM VEST

ARKITEMA

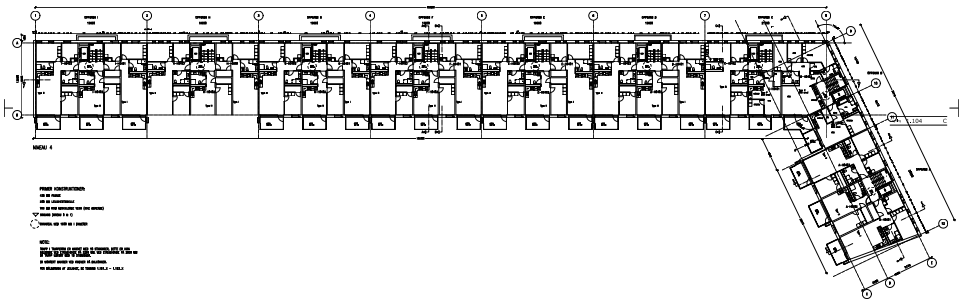


NIVEAU 3

RAMMESNITT
LØRENSKOG SENTRUM VEST

ARKITEMA

Tegn.nr. 1.103 C

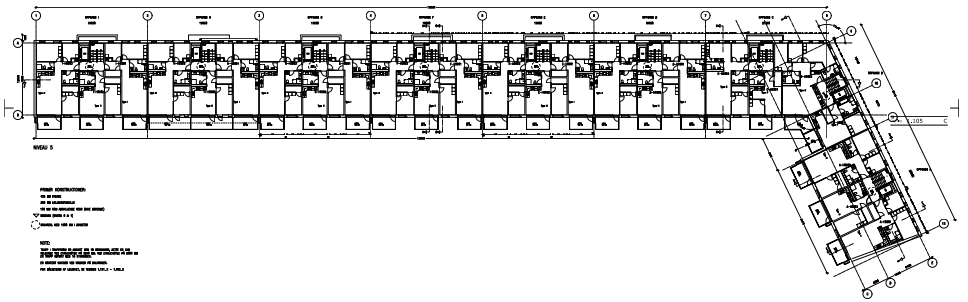


NIVEAU 4

RAMMESNITT
LØRENSKOG SENTRUM VEST

ARKITEMA

Tegn.nr. 1.104 C

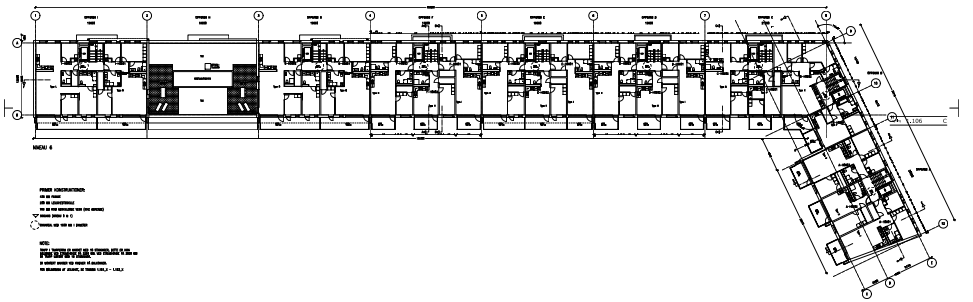


NIVEAU 5

RAMMESKISSE
LØRENSKOG SENTRUM VEST

ARKITEMA

Tegn.nr. 1.105

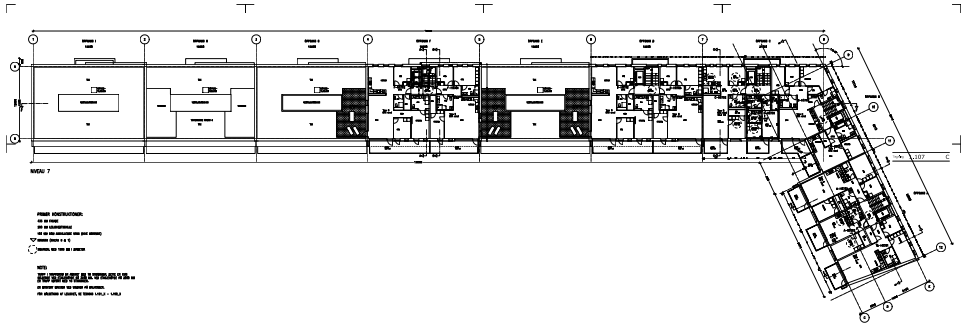


NIVEAU 6

RAMMESKISSE
LØRENSKOG SENTRUM VEST

ARKITEMA

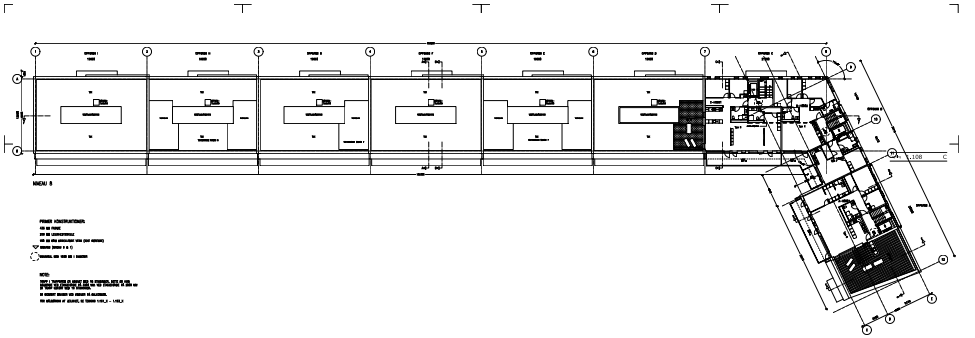
Tegn.nr. 1.106



NIVÅ 7

FINANS KONSTRUKSJON:
- 45 cm PUKK
- 20 cm BETONGPUKK
- 45 cm PUKK ARMERING VIRK (EKST ARMERING)
- SVANN 20000 X 45 TS
- SVANNSL 450 / 600 OG 1 SVANN

NOTE:
- ALLE VEGGER SOM ER MARKERT SOM BÆRENDE SKAL STÅ PÅ HVERANDRE I ALLE ETASJER.
- ALLE BÆRENDE VEGGER SKAL GÅ GJENNOM ALLE ETASJER.
- FOR ARMERING AV VEGGER, SE TEGNING 1-VEG_X - 1-VEG_X



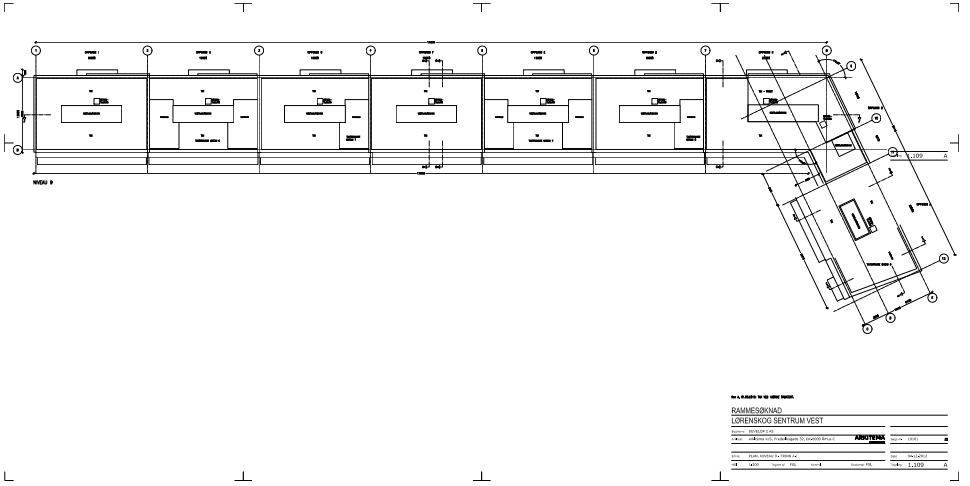
NIVÅ 8

FINANS KONSTRUKSJON:
- 45 cm PUKK
- 20 cm BETONGPUKK
- 45 cm PUKK ARMERING VIRK (EKST ARMERING)
- SVANN 20000 X 45 TS
- SVANNSL 450 / 600 OG 1 SVANN

NOTE:
- ALLE VEGGER SOM ER MARKERT SOM BÆRENDE SKAL STÅ PÅ HVERANDRE I ALLE ETASJER.
- ALLE BÆRENDE VEGGER SKAL GÅ GJENNOM ALLE ETASJER.
- FOR ARMERING AV VEGGER, SE TEGNING 1-VEG_X - 1-VEG_X

RAMMESØKNAD
LØRENSKOG SENTRUM VEST
ARKITEMA
Tegn.nr. 1.107 C

RAMMESØKNAD
LØRENSKOG SENTRUM VEST
ARKITEMA
Tegn.nr. 1.108 C



RAMMESØKNAD
LØRENSKOG SENTRUM VEST

Kartverket

LILLESTRØM EIENDOMSMEGLING AS
V/MILAD ALEXANDER SABORI
ADOLPH TIDEMANDS GATE 20
2000 LILLESTRØM

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 60-0191/22
Vår referanse: 2951108/19445259
Bestilling: C3 2022-08-31 (7) 31

Dato
31.08.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
7643	8	22.11.1976	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3029 LØRENSKOG	102	13	0	1

[x] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Dnr. 7643/1976. dbf. 22.11.1976.

L Bsj. jnr. 3386 76

E R K L Æ R I N G.

Undertegnede eier av gnr. 102 bnr. 116 og gnr. 108 bnr. 516 i Lørenskog erklærer herved at når gnr. 108 bnr. 516 blir delt som godkjent i Lørenskog bygningsråd den 27. april 1976 som sak 223 så skal gnr. 108 bnr. 516 og gnr. 102 bnr. 116 ha gjensidig rett og plikt til opparbeidelse, vedlikehold og bruk av felles parkeringsplasser og felles avkjørsel.

Denne erklæring blir å tinglyse som heftelse på eiendommen og blir å overføre til fremtidige eiere.

Heftelsen kan ikke avlyses uten Lørenskog kommunes samtykke.

Lørenskog, den 17/11 76

Rett kopi bekreftes
Synnøve Brenno

STATENS KARTVERK

Kartverket

LILLESTRØM EIENDOMSMEGLING AS
V/MILAD ALEXANDER SABORI
ADOLPH TIDEMANDS GATE 20
2000 LILLESTRØM

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 60-0191/22
Vår referanse: 2951107/19445254
Bestilling: C3 2022-08-31 (7) 34

Dato
31.08.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
245	8	16.1.1976	ERKLÆRING/AVTALE FORKJØPSRETT HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3029 LØRENSKOG	108	516	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Rett kopi bekreftes
Synnøve Brenno
STATENS KARTVERK

Dnr. 245/ 1976. Dbf. 161. 1976. dokumentavg. kr. 7.280.-

S K J Ø T E.

Lørenskog kommune, 1470 Lørenskog,
skjøter og overdrar herved til
Kyrre og Kjell Martinsen, Strømsveien 72, 1473 Skårer, 41132 og 49566
eiendommen Solheim Sydvestre II, gnr. 102, bnr. 116 og gnr. 108, bnr. 516 i Lørenskog,
for en kjøpesum stor
kr. 583.030,- kronerfemhundreogåttitretusenogtretti 00/100
som er avgjort på omforenet måte.

født h.h.v. 230710 49582

Tomtens areal utgjør tilsammen 8329 m2.

Eiendommen selges med framført vann- og spillvannsledning.

Kjøperen er kjent med den foreliggende reguleringsplan med tilhørende reguleringsbestemmelser for eiendommen Solheim Sydvestre, som er vedtatt av Lørenskog kommunestyre i møte den 2/9-1974.

Eiendommen overtas med følgende forpliktelser for kjøperen:

1. Framføring av overvannsledning over eiendommen langs Strømsveien mot Thurmannskogen, og med godkjent tilknytning - samt framføring av interne vann- og kloakkledninger, herunder overvannsledning, for tilknytning til kommunalt ledningsnett.

2. Kjøperen forplikter seg til å igangsette bygging innen 1985, forutsatt tildelt byggeløyve og at det er funnet en tilfredsstillende løsning på adkomstspørsmålet til forretningsområdet. Adkomstspørsmålet forutsettes utredet og avgjort av bygningsrådet og Vegvesenet innen rimelig tid etter at overdragelsen av eiendommen til kjøperen har funnet sted.

3. Eventuelt reerverv av grunn til kommunale formål skal betales med kr. 70,- pr. m2. Tilsvarende gjelder dersom kjøperen ikke bebygger eiendommen som forutsatt under punkt 2 foran, og selgeren ønsker å gjøre sin løsningsrett gjeldende.

4. Justering og utbedring av gangvei/sykkelsti og fortau langs eiendommens grense mot Strømsveien og Skårerveien, inkl. overvannssystem med sluk, samt kantsten og grøntrabatt (sikringssone) mellom kjørevei og gangvei/sykkelsti. Disse arbeidene skal utføres når kommunen måtte forlange det og etter plan godkjent av kommunen.

5. Kjøperen dekker alle utgifter i forbindelse med eiendomsoverdragelsen, herunder stempelmerker, tinglysingsgebyr, anmerking av heftelser og egen juridisk bistand.

6. Skjøtet er medundertegnet av kjøperen og gjelder som kjøpekontrakt for selgeren.

Lørenskog den 14. januar 1976.

Lørenskog Kommune

ordfører

ordfører

Undertegnede kjøpere godkjenner overdragsvilkårene i nærværende skjøte.

Skårer, den 12. januar 1976.

Kyrre Martinsen

Kjell Martinsen

Kartverket

LILLESTRØM EIENDOMSMEGLING AS
V/MILAD ALEXANDER SABORI
ADOLPH TIDEMANDS GATE 20
2000 LILLESTRØM

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 60-0191/22
Vår referanse: 2951109/19445264
Bestilling: C3 2022-08-31 (7) 26

Dato
31.08.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
351333	200	18.5.2010	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3029 LØRENSKOG	102	13	0	1

[x] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Rekvirent iht. følgebrev
~~rekvirent ikke oppgitt~~
938333572
org.nr./fødselsnr.

Rett kopi bekreftes
Synnøve Brenno

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Opplysninger om rekvirent (innsender) [2]	Plass for tinglysingstempel
Navn:Rolvsrud Utbygging AS /co AF GRUPPEN NORGE AS Adresse: Pb 6272 - ETTERSTAD Postnr: 0603 Poststed: OSLO Fødselsnr./Org.nr:980 348 393 Referansenr:	Doknr: 351333 Tinglyst: 18.05.2010 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rett kopi bekreftes

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)
RA-GLA SENTER DA	971215496

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr	Kommunenavn	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
0230	LØRENSKOG	102	116		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt). [4]

Kommunenr	Kommunenavn	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
0230	LØRENSKOG	102	380		

B

Rettighet for person (personlig servitutt/pengeheftelse).

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)
Hans	

15/1-10 Hanne Martinsen

29/1-10 Aktiv kirke Martin.

Dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [5]

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

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

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

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

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

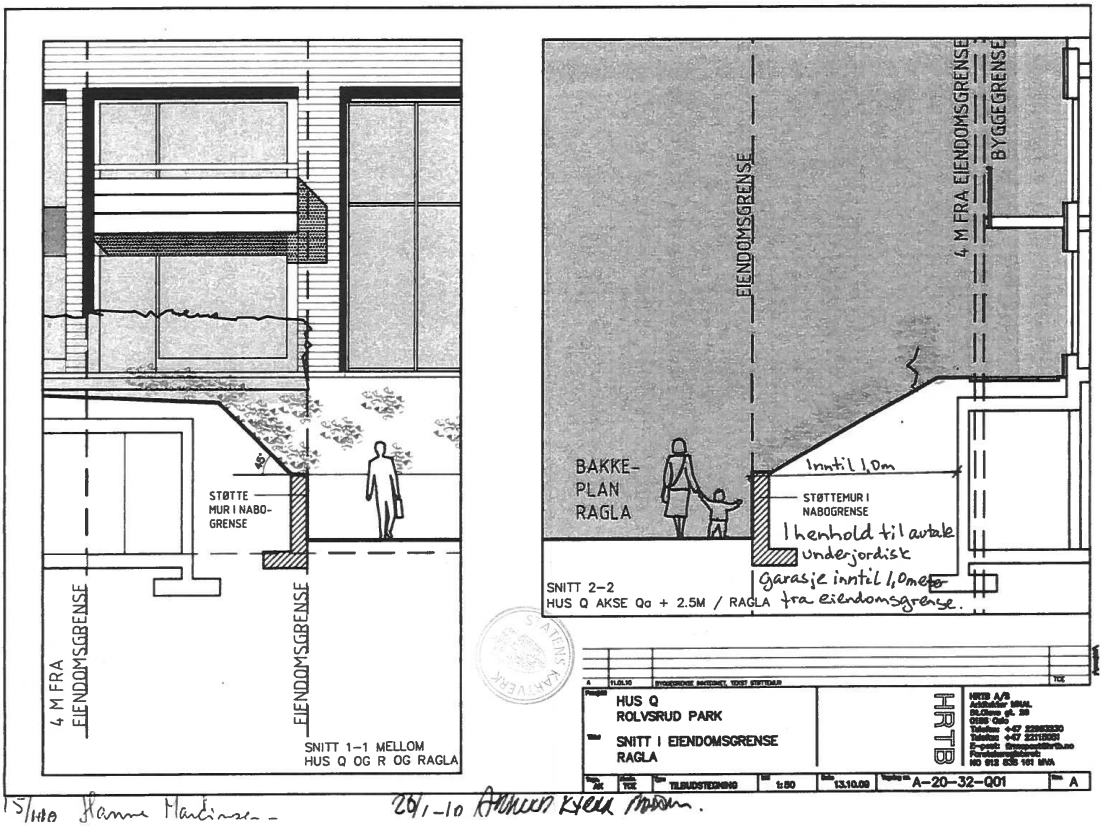
Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
15/1-10	Hanne Mardinsen Jonas Kvelk Nordby

Noter:

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

KARTVERK STATENS

HUS N
HUS R
HUS M
HUS L
HUS Q
HUS U
HUS T
HUS R
UTSNITT UTOMHUSAREALER
M/BEBYGGELSESPLAN
HUS Q
RØLVSRUD PARK
A-20-21-001
15/1-10
20/1-10



15/10 Hanne Martinsen

20/1-10 Anneen Kvelli Madsen.

Kartverket

LILLESTRØM EIENDOMSMEGLING AS
V/MILAD ALEXANDER SABORI
ADOLPH TIDEMANDS GATE 20
2000 LILLESTRØM

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 60-0191/22
Vår referanse: 2951112/19445279
Bestilling: C3 2022-08-31 (7) 27

Dato
31.08.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
467394	200	22.2.2018	BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3029 LØRENSKOG	108	516	0	1

[x] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Rett kopi bekreftes
Synnøve Brenno

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	Plass for tinglysingsstempel
Lørenskog Kommune	Doknr: 467394 Tinglyst: 22.02.2018 STATENS KARTVERK
Adresse: Rådhuset	
Postnummer: 1470 / Poststed: Lørenskog	
Fødselsnr./Org.nr.: 974637944 / Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
USBL Utbygging AS	982713978

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0230	Lørenskog	108	516		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A — **Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]**

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0230	Lørenskog	108	816		

B — **Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)**

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Rett kopi bekreftes
Tina Klakegg Neergaard
TINA KLAKEGG NEERGAARD
ADVOKAT FULLMEKTIG
OSLO

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
2/2-2018	FOR USBL UTBYGGING AS JOHAN BRUUN / KNUT SANNEM

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Adkomst:

Hjemmelshavere til gnr. 108 bnr. 516 i Lørenskog erklærer herved at eiendommen gnr. 108 bnr. 816 skal ha rett til gang- og kjøreadkomst over gnr. 108 bnr. 516 som vist med gul farge på vedlagt kartbilag datert 02.02.2018.

Dette skal tinglyses som heftelser på eiendommen gnr. 108 bnr. 516.

Heftelsene kan ikke avlyses uten samtykke fra Geodataseksjonen i Lørenskog kommune.

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

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

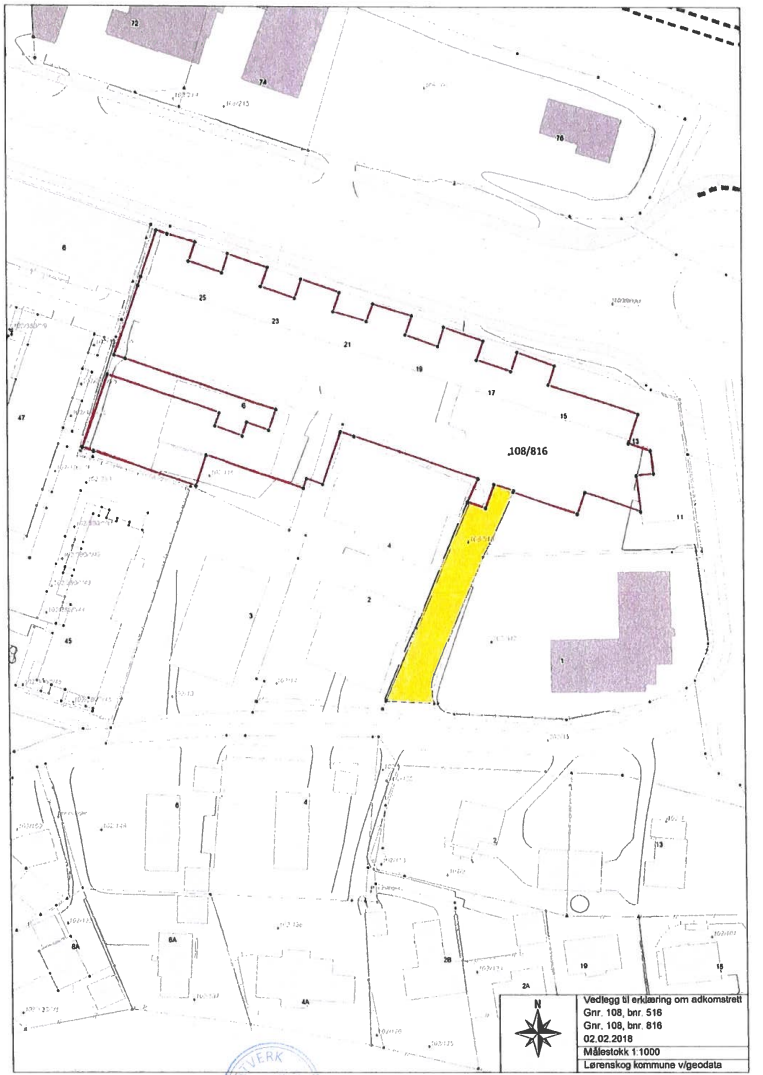
6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
Oslo, 2/2-2018	FORUSBYGG UTBYGGING AS JOHAN BRUUN KNUT SANNEM

Noter:

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

Ett kopi bekreftes
Tina K Neergaard
TINA KLAREGG NEERGAARD
ADVOKATFULLMEKTIG
OSLO



Kartverket

LILLESTRØM EIENDOMSMEGLING AS
V/MILAD ALEXANDER SABORI
ADOLPH TIDEMANDS GATE 20
2000 LILLESTRØM

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 60-0191/22
Vår referanse: 2951110/19445269
Bestilling: C3 2022-08-31 (7) 30

Dato
31.08.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
502392	200	6.6.2016	BEST. OM ADKOMSTRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3029 LØRENSKOG	102	13	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Innsender iht. følgebrev/
innsender ikke oppgitt:
950285680
org.nr./fødselsnr.

ERKLÆRING OM RETTIGHET

Rett kopi bekreftes
Synnøve Brenno
STATENS KARTVERK

Midlertidig adkomstvei
Gnr. 102 bnr. 116 i Lørenskog kommune har rett til å anlegge, bruke og vedlikeholde midlertidig adkomst/adkomstvei over gnr. 102 bnr. 13 i Lørenskog kommune. Ved fremtidig utbygging av gnr. 102 bnr. 13 i Lørenskog kommune kan den midlertidige adkomstveien flyttes så lenge gnr. 102 bnr. 116 i Lørenskog kommune er sikret en tilsvarende rett over gnr. 102 bnr. 13 i Lørenskog kommune.

Midlertidig adkomstvei
Gnr. 108 bnr. 516 i Lørenskog kommune har rett til å anlegge, bruke og vedlikeholde midlertidig adkomst/adkomstvei over gnr. 102 bnr. 116 og gnr. 102 bnr. 13 i Lørenskog kommune. Ved fremtidig utbygging av gnr. 102 bnr. 116 og/eller gnr. 102 bnr. 13 i Lørenskog kommune kan den midlertidige adkomstveien flyttes så lenge gnr. 108 bnr. 516 i Lørenskog kommune er sikret en tilsvarende rett over gnr. 102 bnr. 116 og gnr. 102 bnr. 13 i Lørenskog kommune.

Denne retten kan ikke avlyses uten samtykke fra Lørenskog kommune org. nr. 842 566 142.

For gnr. 102 bnr. 13 i Lørenskog kommune
Oslo, 01.06.2016
For Hanne Martinsen (personnr. 270557 49073)
Iht. generalfullmakt

Trond Rekkedal Vera Houck

Doknr: 502392 Tinglyst: 06.06.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

For gnr. 102 bnr. 116 i Lørenskog kommune
Solheimstunet Lørenskog DA (org.nr. 971 215 496)

Trond Rekkedal Vera Houck

Solheimstunet Lørenskog DA (org.nr. 971 215 496) samtykker herved til tinglysing av denne rettighetserklæringen.

Oslo, 01.06.2016
For Solheimstunet Lørenskog DA (org.nr. 971 215 496)

Trond Rekkedal Vera Houck

Rett kopi bekreftes:

Marianne Raa Bjaaland
ADVOKAT
M.N.A.

Kartverket

LILLESTRØM EIENDOMSMEGLING AS
V/MILAD ALEXANDER SABORI
ADOLPH TIDEMANDS GATE 20
2000 LILLESTRØM

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 60-0191/22
Vår referanse: 2951113/19445284
Bestilling: C3 2022-08-31 (7) 33

Dato
31.08.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
536115	200	13.3.2018	BESTEMMELSE OM MEDLEMSKAP I VELFORENING/HUSEI FORKJØPSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3029 LØRENSKOG	108	516	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Innsender iht. følgebrev
~~innsender ikke oppgitt~~
950285680
org.nr./fødselsnr.

Rett kopi bekreftes
Synnøve Brenno

Rett kopi bekreftes
Tina Neergaard
TINA KLAKEGG NEERGAARD
ADVOKATFULLMEKTIG
OSLO

Erklæring

Pliktig medlemskap
Nåværende og fremtidige eiere av seksjoner i boligsameie på eiendommen gnr. 108 bnr. 516 i Lørenskog kommune (kommunenr. 0230) må være medlemmer i Boligbyggelaget Usbl.

Forkjøpsrett
Dersom seksjonen skifter eier, har andre seksjonseiere i sameiet, og dernest andelseierne i boligbyggelaget Usbl, forkjøpsrett.

Det er bare sameiet som kan gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av de forkjøpsberettigede.

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når seksjonen overdras til ektefelle, til seksjonseiers eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren.

Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når seksjonen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar seksjonen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

Styret i sameiet skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 2-3.

Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende og hvem kravet skal fremsettes mot
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra sameiet mottok melding om at seksjonen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår.

Fristen er fem hverdager dersom sameiet har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at seksjonen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at seksjonen har skiftet eier.

Krav om å gjøre forkjøpsrett gjeldende skal settes frem skriftlig overfor både erverver og avhender av seksjonen. Er forkjøpsretten utløst ved tvangssalg er det tilstrekkelig å sette frem kravet overfor erververen.

Ansiennitet
Ansiennitet i sameiet regnes fra dato for overtakelse av seksjonen. Står flere seksjonseiere i sameiet med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget Usbl foran.

Denne erklæring kan ikke slettes uten samtykke fra Boligbyggelaget Usbl, organisasjonsnummer: 950285680

Oslo, 09.03.2018

Doknr: 536115 Tinglyst: 13.03.2018
STATENS KARTVERK

For Usbl Utbygging AS (org. nr: 982713978)

IRENE KRISTIANSEN

LIV KRABBE KYVÅG

Kartverket

LILLESTRØM EIENDOMSMEGLING AS
V/MILAD ALEXANDER SABORI
ADOLPH TIDEMANDS GATE 20
2000 LILLESTRØM

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 60-0191/22
Vår referanse: 2951114/19445289
Bestilling: C3 2022-08-31 (7) 28

Dato
31.08.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
594933	200	27.3.2018	BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDNING BESTEMMELSE OM PARKERING BESTEMMELSE OM VANNLEDNING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3029 LØRENSKOG	102	13	0	1

☑ Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Doknr: 594933 Tinglyst: 27.03.2018
STATENS KARTVERK

Rett kopi bekreftes
Synnøve Brenno

RETTIGHETSERKLÆRING

Rett til bruk av adkomstvei for brann/uttrykning mv. over gnr. 108 bnr. 516 i Lørenskog kommune
Brann- og utrykningskjøretøy og flyttebil har rett til å bruke adkomstvei over gnr. 108 bnr. 516 også om nødvendig som adkomst til gnr. 102 bnr. 116 og gnr. 102 bnr. 13 i Lørenskog kommune.

Den som til enhver tid er eier av gnr. 108 bnr. 516 i Lørenskog kommune må ikke disponere over eiendommen på en slik måte at adkomstveien blokkeres.

Rett til bruk av rømningsvei på gnr. 108 bnr. 516 i Lørenskog kommune
Gnr. 108 bnr. 816 i Lørenskog kommune har rett til å bruke nødvendige rømningsveier over gnr. 108 bnr. 516 dersom brann eller andre lignende inntrufne forhold utløser behov for dette.

Den som til enhver tid er eier av gnr. 108 bnr. 516 i Lørenskog kommune må ikke disponere over eiendommen på en slik måte at rømningsveier blokkeres.

Rett til å ha liggende nødvendig vann- og avløpsanlegg, strømkabler og andre rør- og kabelføringer mv. på gnr. 108 bnr. 816 i Lørenskog kommune
Gnr. 108 bnr. 516 og gnr. 102 bnr. 116 og bnr. 13 i Lørenskog kommune har rett til å ha liggende rør for vann og avløp, strømkabler, andre rør- og kabelføringer og skap til teknisk infrastruktur på eiendommen gnr. 108 bnr. 816.

Grunneier gir rør-/kabel-/skap-/ledningsveier fri adgang til eiendommen for nødvendig vedlikeholds- og reparasjonsarbeider, men slik at rør-/kabel-/skap-/ledningsveier setter eiendommen tilbake i samme stand som før arbeidene begynte. Grunneier forplikter seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre rørene, kablene, skapene eller ledningene utilgjengelige.

Hvis det er rør-/kabel-/ledninger/skap som disponeres av flere eiendommer, er disse eiendommene ansvarlige for drift og vedlikehold av disse. Kostnadene fordeles mellom gnr. bnr. etter en brøk basert på totalt BRA for boligseksjonene i det enkelte gnr. bnr. (slik som blir fastsatt i seksjoneringsbegjæringene for hvert av sameiene som blir opprettet på gnr. bnr.).

Rett til å disponere avfallssug på gnr. 108 bnr. 816 i Lørenskog kommune
Det er etablert avfallssug på gnr. 108 bnr. 816 i Lørenskog kommune. Gnr. 108 bnr. 516, gnr. 102 bnr. 112 og bnr. 13 har rett til å disponere avfallssugene.

Eiendommene som bruker avfallssugene i Lørenskog kommune deler på kostnadene til nødvendig drifts-vedlikeholdsarbeider til avfallssugene. Kostnadene til drift og vedlikehold skal fordeles mellom gnr. bnr. etter en brøk basert på totalt BRA for boligseksjonene i det enkelte gnr. bnr. (slik som blir fastsatt i seksjoneringsbegjæringene for hvert av sameiene som blir opprettet på gnr. bnr.).

Reparasjon og vedlikehold på gnr. 108 bnr. 516 og bnr. 816, gnr. 102 bnr. 116 og bnr. 13 i Lørenskog kommune
Gnr 108 bnr. 516 og bnr. 816, gnr. 102 bnr. 116 og bnr. 13 i Lørenskog kommune har gjensidig rett til

bruk av nødvendig grunn på eiendommene for reparasjon av bygninger og konstruksjoner på egen eiendom.

Sykkelparkering på gnr. 108 bnr. 816 i Lørenskog kommune
Gnr. 108 bnr. 516 og gnr. 102 bnr. 116 og bnr. 13 i Lørenskog kommune har rett til å bruke sykkelparkeringsplassene på gnr. 108 bnr. 816 i Lørenskog kommune.

Denne erklæringen tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på gnr. 108 bnr. 516 gnr. 108 bnr. 816, gnr. 102 bnr. 116 og bnr. 13 i Lørenskog kommune og gjelder for eiendommene etter seksjonering.

For eiendommen gnr. 108 bnr. 516 og bnr. 816 og gnr. 102 bnr. 116 i Lørenskog kommune

Oslo, 22/03-2018
Usbl Utbygging AS
org.nr. 982 713 978

Johan Bruun

Vera Houck

For eiendommen gnr. 102 bnr. 13 i Lørenskog kommune
For Hanne Martinsen (personnr. 270557 49073) iht. generalfullmakt

Johan Bruun

Vera Houck

Kartverket

LILLESTRØM EIENDOMSMEGLING AS
V/MILAD ALEXANDER SABORI
ADOLPH TIDEMANDS GATE 20
2000 LILLESTRØM

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 60-0191/22
Vår referanse: 2951115/19445294
Bestilling: C3 2022-08-31 (7) 32

Dato
31.08.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
595429	200	27.3.2018	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3029 LØRENSKOG	102	13	0	1

[x] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Doknr: 595429 Tinglyst: 27.03.2018
STATENS KARTVERK

AVTALE

Rett kopi bekreftes
Synnøve Brenno

Mellom

Usbl Utbygging AS, org.nr. 982 713 978, eier av gnr. 108 bnr. 516 og gnr. 102 bnr. 116

og

Hanne Martinsen (personnr. [illegible]), eier av gnr. 102 bnr 13

1 Avtalens bakgrunn
Eiendommene med gnr. 108 bnr. 516, gnr. 102 bnr. 116 og bnr 13 i Lørenskog kommune skal bygges ut med felles uteområder som ivaretar flere felles funksjoner for eiendommene.

Formålet med denne Avtalen er å sikre rett til gjensidig bruk av arealene, samt å regulere ansvar for drift- og vedlikehold av dette.

2 Rettighetenes innhold
Eiendommene med gnr. 108 bnr. 516, gnr. 102 bnr. 116 og bnr 13 i Lørenskog kommune skal ha gjensidig og vederlagsfri rett til bruk av alt utvendig areal som ikke er seksjonert som del av seksjonene til opphold, rekreasjon, lek, parkering av sykler, brann- og renovasjonstilkomst o.l.

3 Fra når gjelder rettigheten og dens varighet
Den gjensidige rettigheten gjelder fra samtlige eiendommer er seksjonert og boligene har brukstillatelse. Før dette tidspunktet har ikke eiendommene rett til bruk av hverandres utvendige arealer. Rettighetene er deretter evigvarende.

4 Fordeling og betaling av kostnader
Kostnadene til drift og vedlikehold skal fordeles mellom sameiene etter en brøk basert på totalt BRA for boligseksjonene i sameiet (slik som er/blir fastsatt i seksjoneringsbegjæringene for hvert av sameiene). Betalingsplikten inntrer fra eiendommene har rett til gjensidig bruk av arealene, dvs. fra alle eiendommene er seksjonert og alle boligene har brukstillatelse.

Gnr. 108 bnr. 516 betaler kostnadene til drift- og vedlikehold, herunder utskiftning, til den som utfører arbeidet og viderefakturerer deretter de øvrige sameiene etterskuddsvis for deres andel av kostnadene. Dersom gnr. 108 bnr. 516 finner det ønskelig av likviditetsmessige årsaker, eller nødvendig på grunn av størrelsen på kostnadene, kan gnr. 108 bnr. 516 kreve at de øvrige eiendommene betaler sin andel av kostnadene forskuddsvis. Beløpet skal settes som et akontobeløp basert på hva som antas å være samlede kostnader, og det skal foretas en årlig avregning.

Gnr. 108 bnr. 516 skal føre egen regnskapsoversikt over alle inntekter og kostnader forbundet med drift av fellesarealene. Det må etableres en egen regnskapsførsel om dette ikke ivaretas av gnr. 108 bnr. 516.

5 Samarbeidsutvalg
Det nedsettes et samarbeidsutvalg bestående av 2 representanter for hver eiendom (etter seksjonering er det 2 representanter pr. sameie) som definerer vedlikeholdsnivå og fatter beslutninger som gjelder rettighetene etter Avtalen. Saker skal søkes løst ved konsensus.

Eventuell stemmegivning skjer ved alminnelig flertall hvor hvert eiendom (etter seksjonering en stemme pr. sameie). Ved fysiske tiltak som går utover alminnelig drift og vedlikehold, kreves i tillegg samtykke fra eier (etter seksjonering fra styret i sameiet) til den eiendommen der dette skal plasseres.

Denne erklæringen tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på gnr. 108 bnr. 516, gnr. 102 bnr. 116 og bnr. 13 i Lørenskog kommune.

For eiendommene gnr. 108 bnr. 516 og gnr. 102 bnr. 116 i Lørenskog kommune
Oslo, 22.03.2018

Usbl Utbygging AS
org.nr. 982 713 978

Johan Bruun

Vera Houck

For eiendommen gnr. 102 bnr. 13 i Lørenskog kommune

Oslo, 22.03.2018
For Hanne Martinsen (personnr. 270557 49073) iht. generalfullmakt

Johan Bruun

Vera Houck

Kartverket

LILLESTRØM EIENDOMSMEGLING AS
V/MILAD ALEXANDER SABORI
ADOLPH TIDEMANDS GATE 20
2000 LILLESTRØM

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 60-0191/22
Vår referanse: 2951117/19445304
Bestilling: C3 2022-08-31 (7) 36

Dato
31.08.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
595569	200	27.3.2018	BESTEMMELSE OM VEG ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3029 LØRENSKOG	108	512	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

usbl
For deg og ditt hjem

Rett kopi bekreftes
Synnøve Brenno

Erklæring

vedrørende eiendommene gnr. 108, bnr. 512 og 516 i Lørenskog kommune.

Usbl Utbygging AS, org.nr. 982 713 978,

og

Globusgården AS, org.nr. 931 546 309

har inngått slik avtale om Adkomstrett

Doknr: 595569 Tinglyst: 27.03.2018
STATENS KARTVERK

1. Bakgrunn

I reguleringsplan for Lørenskog sentrum vest, vedtatt av kommunestyret 24.10.2012 er eiendommene gnr. 108, bnr. 516 og 512 regulert til henholdsvis boligbebyggelse og bolig/forretning/kontor. Begge eiendommer er i reguleringsplanen forutsatt å ha adkomst fra offentlig gate (Ragnhilds vei) via eksisterende gate, Astrids vei, som er en del av gnr. 108, bnr. 516 sitt areal. Boligprosjekt på gnr. 108, bnr. 516 er under bygging, mens tiltaket på gnr. 108, bnr. 512 er under prosjektering.

2. Adkomstrett

Som eier av og hjemmelshaver til eiendommen gnr. 108 bnr. 516 i Lørenskog kommune gir Usbl Utbygging AS herved eiendommen gnr. 108 bnr. 512 en evigvarende rett til å benytte Astrids vei (del av gnr. 108, bnr. 516) som adkomst fra Ragnhilds vei, som vist på kartutsnitt, jf. vedlegg 1. Adkomstretten gis bare til sikring av nødvendig adkomst i tråd med någjeldende reguleringsplan.

Adkomstretten inkluderer ikke rett til noen form for parkering/oppstilling i Astrids vei.

3. Drift og vedlikehold - kostnadsdeling

Kostnader til vedlikehold og drift av Astrids vei (tilhørende gnr. 108 bnr. 516) i full lengde, skal fordeles ut fra en brøk som tilsvarer antall parkeringsplasser som skal etableres eller er etablert i henhold til gjeldende reguleringsplan på de respektive eiendommene som benytter Astrids vei som adkomst.
Hvis det er vareleveranser ol. til en eiendom, skal denne betale et tilleggsvederlag for bruk av veien dersom bruken fører til en ikke ubetydelig slitasje. Tilleggsvederlaget skal settes til stipulerte merkostnader.

4. Regulering av bruken

Eiere av gnr. 108 bnr. 516, eller eiendom fradelt fra denne gnr. 108 bnr. 816, har rett til midlertidig å begrense adkomsten om det er nødvendig for å kunne gjennomføre oppgraderinger og vedlikehold av Astrids vei, infrastruktur eller andre tiltak i tilknytning til veien samt innkjøringen til parkeringsanlegget. Eier av gnr. 108, bnr. 512 eller dennes rettsetterfølger(e) skal varsles, om mulig, to døgn forut for arbeider som kan begrense adkomsten til eiendommen. Eiere av gnr. 108 bnr. 516 står fritt til å gjennomføre et hvert tiltak i den delen av veien som ikke omfattes av adkomstretten under punkt 2, se kartutsnittet.

I forbindelse med forestående utbygging av gnr. 108 bnr. 512, skal Globusgården AS eller dennes rettsetterfølger, som eier av denne eiendom, så langt som mulig etablere anleggsadkomst(er) til eiendommen utenom Astrids vei. I den utstrekning Astrids vei likevel må benyttes som adkomstvei for å få gjennomført utbyggingen, plikter eier av

Boligbyggelaget Usbl Tlf. 22 98 38 00 usbl.no usbl@usbl.no Autorisert regnskapsførerselskap NO 950 285 682 MVA

gnr. 108, bnr. 512 eller dennes rettsetterfølger, å sørge for regelmessig renhold av veien. Den til enhver tid eier av gnr. 108 bnr. 512 må også ved en slik bruk påse at øvrig bruk av veien ikke hindres. Dersom eventuell bruk av Astrids vei til anleggstrafikk skulle påføre Astrids vei slitasje eller skader, plikter eier av gnr. 108, bnr. 512 eller dennes rettsetterfølger, å besørge og bekoste utbedring av slitasjen/skaden. Om slitasjen/skaden ikke er av avgjørende betydning for bruken, kan utbedring utføres senest samtidig med ferdigstillelse av utbyggingsprosjektet på gnr. 108, bnr. 512.

5. Tinglysning

Denne erklæringen skal tinglyses på egne og fremtidige hjemmelshaveres vegne på eiendommene gnr. 108 bnr. 516 og gnr. 108 bnr. 512 i Lørenskog kommune.

Denne adkomstretten skal vike prioritet for eventuelle pengeheftelser som tinglyses på eiendommene.

Sted/dato: 26.3.2018

For gnr. 108 bnr. 516

VERA M M HOUCK

JOHAN BRUUN

Usbl Utbygging AS
(org.nr. 982713978),
som eier og hjemmelshaver

JOHAN BRUUN
usbl
Boligbyggelaget

For gnr. 108 bnr. 512

BJØRN R. GRØTTERUD

MORTEN C. AMELN

Globusgården AS
(org.nr. 931 546 309),
som eier og hjemmelshaver

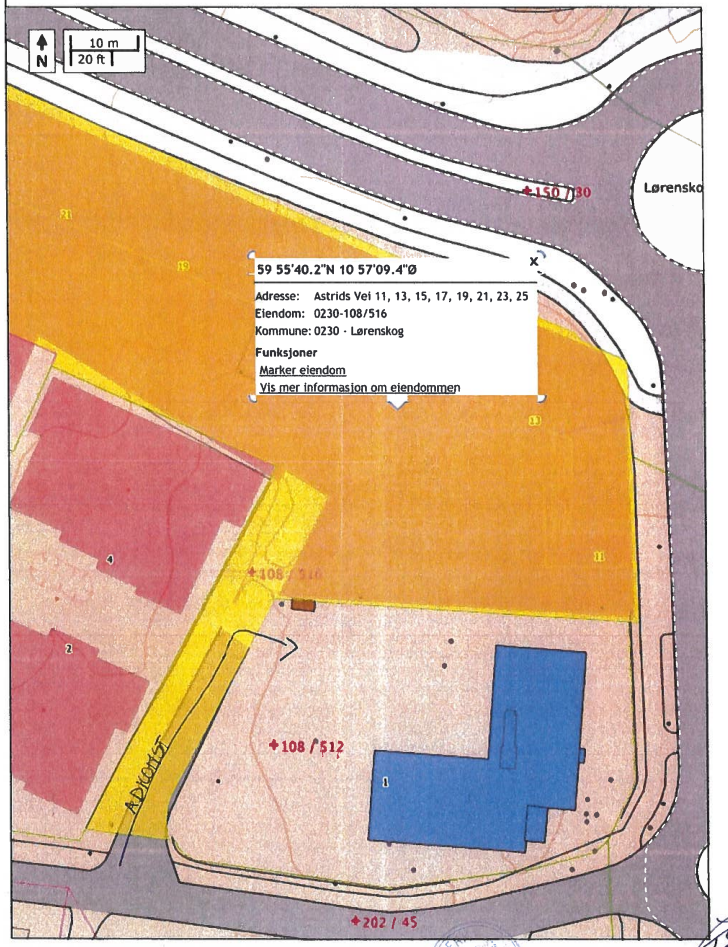
VEDLEGG 1

Kartverket

Se eiendom

informasjon fra matrikkel og grunnboken

27/02 2018



Kartverket

LILLESTRØM EIENDOMSMEGLING AS
V/MILAD ALEXANDER SABORI
ADOLPH TIDEMANDS GATE 20
2000 LILLESTRØM

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 60-0191/22
Vår referanse: 2951118/19445309
Bestilling: C3 2022-08-31 (7) 35

Dato
31.08.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2484494	200	20.5.2020	BRUKSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3029 LØRENSKOG	108	816	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

4. Beskrivelse av rettigheten [5]

Boder:

Gnr. 108 bnr. 516 i Lørenskog skal ha bruksrett til 121 boder på gnr. 108 bnr. 816.
Gnr. 102 bnr. 13 i Lørenskog kommune skal ha bruksrett til 21 boder på gnr. 108 bnr. 816.

Gnr. 108 bnr. 516 og bnr. 13 skal dekke driftskostnadene til bruk av bodene.

Dette skal tinglyses som heftelser på eiendommene gnr. 108, bnr. 816.

Heftelsene kan ikke avlyses uten samtykke fra Geodataseksjonen i Lørenskog kommune, org. nr. 842566142.

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

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
Oslo, 20/01-2019	FOR USBL UTBYGGING AS Johan Bruun Irene Knshansen

Noter:

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

Rett kopi bekreftes
Tina Klakegg Neergaard
ADVOKATFULLMEKTIG
OSLO

Rett kopi bekreftes
Synnøve Brenne
STATENS KARTVERK

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Bilag 2

Innsenders navn (rekvirent)	
Lørenskog Kommune	
Adresse	
Rådhuset	
Postnummer	Poststed
1470	Lørenskog
Fødselsnr /Org nr	Ref nr
974637944	

Plass for tinglysingsstempel

Doknr: 2484494 Tinglyst: 20.05.2020
STATENS KARTVERK

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr /org nr (11/9 siffer)
USBL UTBYGGING AS	982713978

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr	Kommunenavn	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3029	Lørenskog	108	816		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A — **Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]**

Kommunenr	Kommunenavn	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3029	Lørenskog	108	516		1-160
3029	Lørenskog	102	13		*

B — **Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)**

Navn	Fødselsnr /Org nr (11/9 siffer)

* 102/13 er seksjonert i Snr 1-56

Af

Rett kopi bekreftes
Tina Klakegg Neergaard
ADVOKATFULLMEKTIG
OSLO

Dato	Hjemmelshavers underskrift [8]
20/1-2020	FOR USBL UTBYGGING AS Johan Bruun Irene Knshansen

Kartverket

LILLESTRØM EIENDOMSMEGLING AS
V/MILAD ALEXANDER SABORI
ADOLPH TIDEMANDS GATE 20
2000 LILLESTRØM

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 60-0191/22
Vår referanse: 2951119/19445314
Bestilling: C3 2022-08-31 (7) 29

Dato
31.08.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
358727	200	1.4.2022	RESEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3029 LØRENSKOG	108	516	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Rett kopi bekreftes
Synnøve Brenno

Løpenummer for forretning: 613337230
Vedlegg: Ja

Melding til tinglysing

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

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
842566142	LØRENSKOG KOMMUNE	Postboks 304, 1471 LØRENSKOG

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
220486	LØBERG MAGNUS BRYN	H0401	TØYENGATA 40 D, 0578 OSLO

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
3029	108	516

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 358727 Tinglyst: 01.04.2022
STATENS KARTVERK

10.12.2021 14:04

Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Lørenskog 942 566 142	Pb 304, 1471 Lørenskog	SKM 90773842

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Sameiets org.nr.	Telefonnummer
Usbl Utbyggin AS, v/dvokat Magnus Bryn Løberg	982713978		91900881
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	
Arbeidersamfunnets plass 1	0181	Oslo	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3029	Lørenskog kommune	108	516	

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))

Seksjons-nummer	Fødselsnr / Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
79	060472 39837	Sevgul Acigora	104/12161

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Samlebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
79	B	104	
		Nevner = 12161	

Dato	Innsenderens underskrift
14/3 - 22	

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.
Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.
Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

Gnr 108 bnr 516 snr 79 skal overføre den en bod til sameiet, slik at denne blir en del av sameiets fellesareal. Boden er tilleggsdel og er derfor ikke medregnet i eierbrøken. Eiendommens nevner og teller vil ikke bli berørt og det opprettes ikke nye seksjoner. Se vedlagte avtale, hvor også nødvendige underskrifter er påført i original.

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

KARTVERK STATENS

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet

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

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

d) ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen

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

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

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt

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

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

Dato	Innsenderens underskrift
14/3 - 22	

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

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket

b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal

c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler

e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.

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

g) Samtykke fra bank/panthaver

h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier

i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger

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

11. Underskrifter

Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
79	02/03-22 0510	Sevgul Acigora	Sevgul Acigora
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver

Dato	Innsenderens underskrift
14/3 - 22	

12. Styrets erklæring/samtykke

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

☐ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering

og/eller

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

Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
02/03-22 0510	Bård H. Haugen	BÅRD H. HAUGEN
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
02/03-22 0510	Tone Gifstad	TONE GIFSTAD
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner

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

Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling

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

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

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

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer
3029	Lørenskog	108	516		79

Dato	Underskrift	Stempel
18.11.2021	Sabaye Tekindi	Lørenskog kommune Teknisk sektor GEODATA

Dato	Innsenderens underskrift
14/3 - 22	

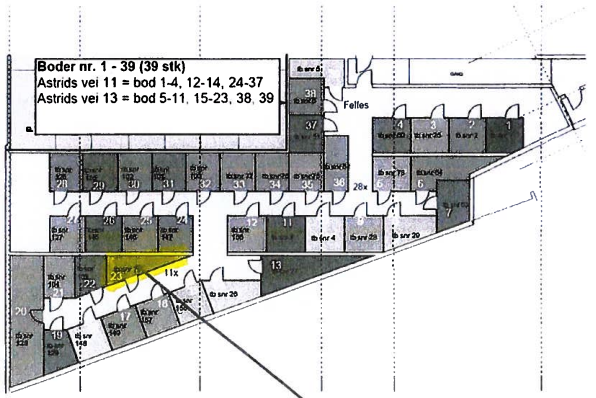
KARTVERK STATENS

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom), fortsettelse

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

Vedlegg = Situasjonskart



F = bod gjøres om til fellesareal




Naboalgsprofil

Astrids vei 13

Nabolaget Rolvsrud - vurdert av 93 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Familier med barn

Skoler

Solheim skole (1-7 kl.) 514 elever, 22 klasser	**6 min** 0.4 km
Benterud skole (1-7 kl.) 391 elever, 21 klasser	**21 min** 1.5 km
Lørenskog friskole (1-10 kl.) 152 elever, 10 klasser	**22 min** 1.6 km
Kjenn skole (8-10 kl.) 555 elever, 32 klasser	**12 min** 0.9 km
Løkenåsen skole (8-10 kl.) 300 elever, 29 klasser	**20 min** 1.5 km
Mailand videregående skole 900 elever	**10 min** 0.7 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	**6 min** 2.5 km

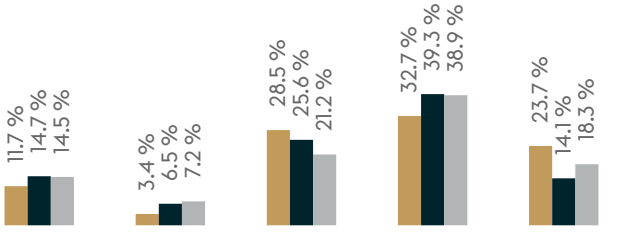
Offentlig transport

Lørenskog sentrum i Skårerslet... Linje 120, 125E	**1 min** 0.1 km
Lørenskog stasjon Linje L1	**5 min** 3.1 km
Ellingsrudåsen Linje 2	**8 min** 4.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**20 min** 18 km
Oslo Gardermoen	**29 min**

Barnehager

Rolvsrud barnehage (1-5 år) 95 barn	**6 min** 0.5 km
Kjenn barnehage (1-5 år) 95 barn	**7 min** 0.5 km
Solheim barnehage (1-5 år) 82 barn	**9 min** 0.7 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rolvsrud	4 827	2 720
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100

Opplevd trygghet

Veldig trygt 79/100

Naboskapet

Høflige 58/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Skårersletta balløkke	5 min
Solheim skole	6 min
SATS Metro	9 min
Condis Lørenskog	11 min

«Hyggelige naboer, ålreit sted, rolig og behagelig med gode bussmuligheter.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2024

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Lørenskog

Haneborgveien 103, 1463 FJELLHAMAR

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner hver eneste gate på Lørenskog, i tillegg besitter vi bred kompetanse på store deler av Oslo Nord, Nittedal samt våre øvrige nabokommuner på Romerike, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

nordvikbolig.no/kontorer/loerenskog

90252930

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: **18 700,-**

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

Storebrand

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

HELP

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

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

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

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

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

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

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

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

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

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

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

Oppdragsnummer: 65-0242/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Astrids vei 13 1473 LØRENSKOG

Betegnelse: Gnr 108, bnr 516, snr 5 (ideell andel 1/1) i Lørenskog kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no