

Margarethas vei 2



Velkommen til

Margarethas vei 2



Salgsoppgaven produsert 13. juni 2025

LØRENSKOG/ROLVSRUD PARK

Lys, opprinnelig 3-roms m/fantastisk sydvendt markterrasse på 13 m²!
Garasjeplass - Sentral beliggenhet - IN-ordning!

Prisantydning	3 500 000,-
Fellesgjeld	256 000,-
Omkostninger	9 562,-
Totalpris	3 765 562,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 992,-
BRA-i	56 kvm
Totalt BRA	58 kvm
Soverom	1

Etasje	1
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	2007
Megler	Robert Valdal
Telefon	976 70 028
E-post	robert@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Margarethas vei 2 - presentert av Robert Valdal i Nordvik Bolig! Dette er en lys og arealeffektiv 2-roms i 1. etasje. Leiligheten har en meget funksjonell planløsning bestående av entré, åpen stue-/kjøkkenløsning, soverom samt et flislagt bad. Boligen har sen herlig skjermet markterrasse på 13 m² med utgang fra stuen.

Fra leiligheten har du gangavstand til alle servicetilbud du måtte trenge i hverdagen, samt kollektivtilbud med god forbindelse til Oslo sentrum.

Verdt å merke seg:

- Lys og attraktiv 2-roms m/garasjeplass
- Sydvendt markterrasse på 13 m² m/gode solforhold
- Kabel-TV og bredbånd inkludert i felleskostnader
- Gode lagringsmuligheter ved to disponible boder
- Opprinnelig to soverom
- IN-ordning på felleslån
- Sentral beliggenhet

Arealer og innhold

BRA-i:	56 kvm
BRA-e:	2 kvm
Totalt BRA:	58 kvm
TBA:	13 kvm

Beskrivelse

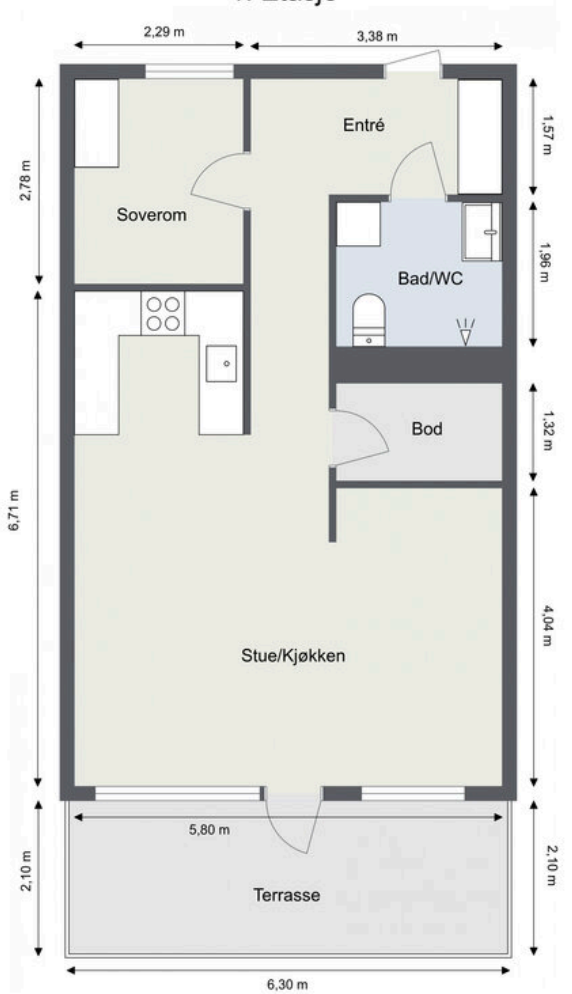
Andelsleilighet
1. etasje:
BRA-i: 56 kvm. Bad, entré, gang, soverom, bod og stue/kjøkken.
Total BRA: 56 kvm.
TBA: 13 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 2 kvm. Bod
Total BRA: 2 kvm.

BoligKontroll

Margarethas vei 2, 1473 LØRENSKOG

1. Etasje

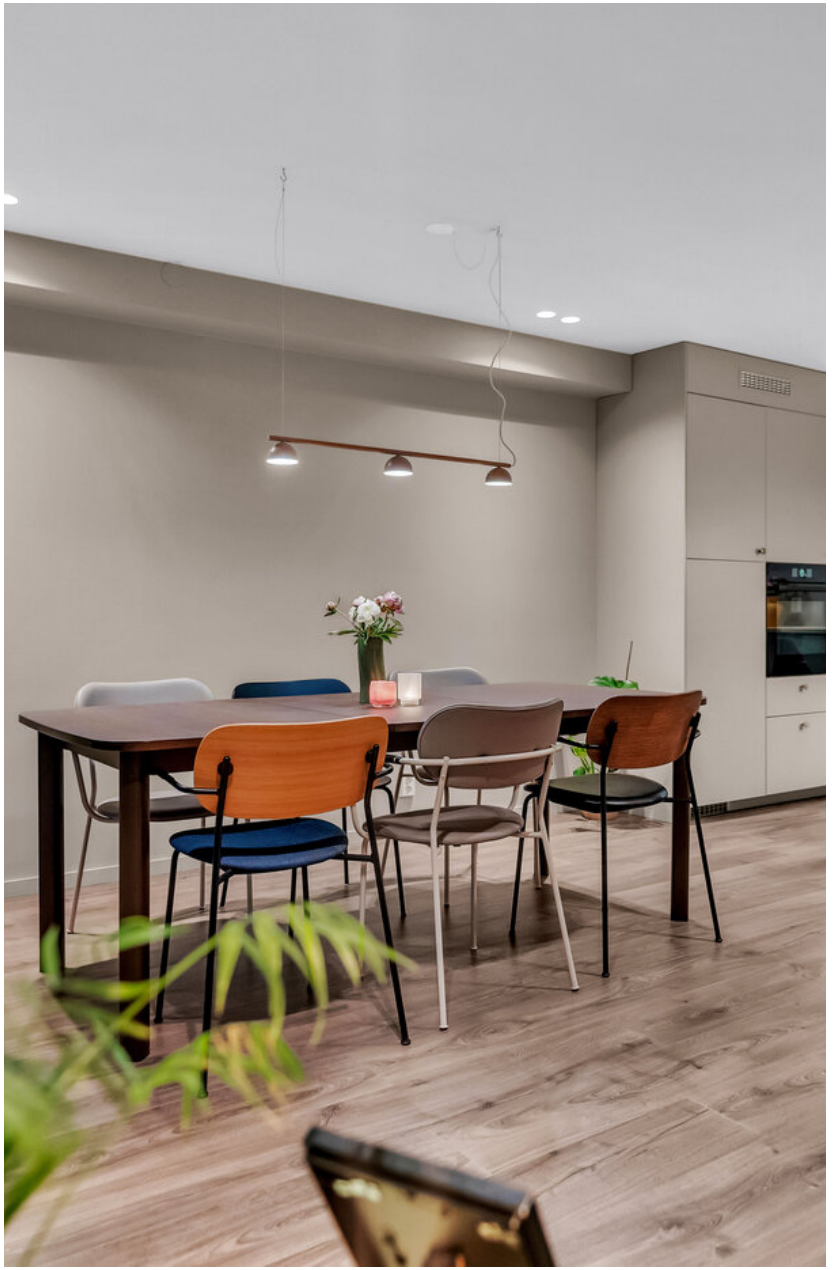


























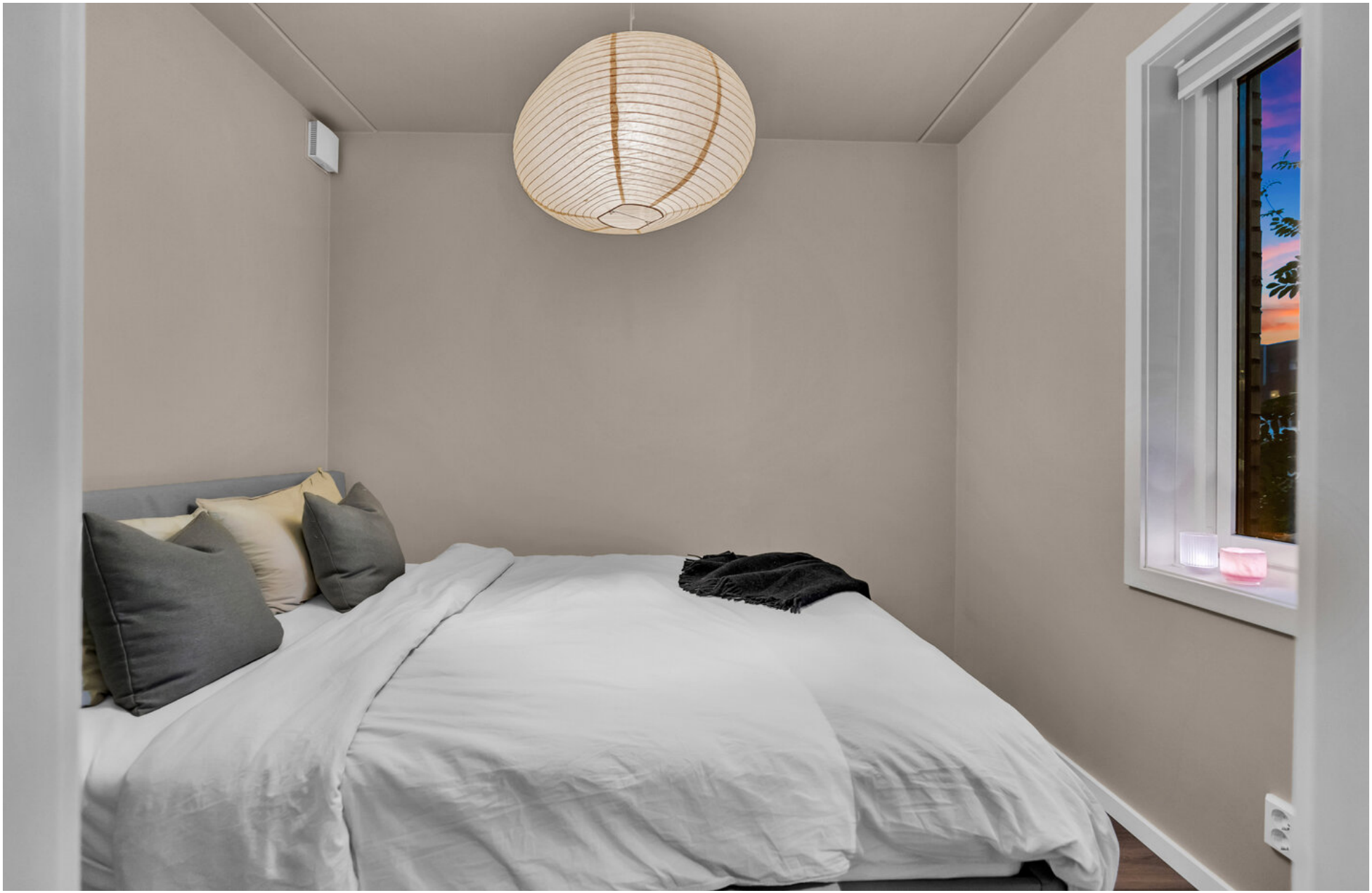

Kokkelære
















Miele

Informasjon

Margarethas vei 2

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
65-0136/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Margarethas vei 2, 1473 LØRENSKOG
Gnr 102, bnr 439 (ideell andel 1/1) i Lørenskog kommune
Andelsnr 1 i Rolvsrud Park Borettslag, org.nr. 990004498

Selgere
Andreas Eidsvold Grønli
Amanda Eriksen

Kjøpesum og omkostninger
3 500 000,- (Prisantydning)
256 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 756 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 212,- (Gebyr forkjøpsrett)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 562,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 862,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 765 562,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 774 862,- (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.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2007

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 56 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 58 kvm
TBA: 13 kvm

Beskrivelse:
Andelsleilighet
1. etasje:
BRA-i: 56 kvm. Bad, entré, gang, soverom, bod og stue/kjøkken.
Total BRA: 56 kvm.
TBA: 13 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 2 kvm. Bod
Total BRA: 2 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 borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Ikke målbare arealer:
Selger opplyser at det også disponeres en bod utenfor inngangsdøren på etasjeplan. Denne er ikke oppmålt.

Innhold

Boligen har alt på ett plan og inneholder:
1. etasje BRA-i 56 m^2: Bad, entré, gang, soverom, bod og stue/kjøkken.

I tillegg disponeres:
- Ekstern bod i garasjekjeller
- Bod utenfor inngangsdøren på etasjeplan
- Garasjeplass i borettslagets anlegg

Standard

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

Stue:
Stuen er i åpen og sosial løsning mot kjøkkenet, og byr på flere innredningsmuligheter. Det er plass til sofaseksjon, tv-møbel og spisegruppe. Leiligheten var opprinnelig en 3-roms, med et soverom i det som i dag er stue. Her kan man enkelt sette inn en lettvegg for å tilbakeføre løsningen. Videre er det utgang til en sydvendt markterrasse med belegningsstein på 13 m^2. Her ute er det god plass til sittegruppe, samt gass-/elektrisk grill. Uteplassen er overbygget, og det er montert solskjerming. I tillegg er den godt skjermet med murvegg, og er vendt inn mot trafikkstille område.

Kjøkken:
Kjøkkenet ble montert nytt i 2024, og er fra IKEA. Innredningen har skap med glatte fronter, samt en laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Videre er det satt inn integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, kjøl/frys og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.

Bad:
Baderommet har inngang ra entréen, og har flislagte overflater. Rommet er utstyrt med dusj på gulv med dører i herdet glass, gulvstående klosett og servant. Under servanten er det montert et benkeskap med profilerte fronter. I tillegg har badet opplegg for vaskemaskin.

Soverom:
Boligen har ett soverom. Rommet har plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord. Videre er det plass til garderobeløsning i en praktisk innvendig bod med inngang fra stuen..

Innvendige overflater:
Gulv: Laminat. Fliser på bad.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater. Fliser på bad.
Himling: Malte betongelementer i ett soverom og bod. Sparklet og malte plater for øvrig.

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

Parkering

Leiligheten disponerer garasjeplass i borettslagets fellesareal. Kjøreadkomst til plassen er via felles garasjeport. Plassen er vedtektsfestet, og fremkommer av punkt 4-3.
Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Modernisering og påkostninger

Følgende moderniseringer er gjort i boligen:
2024 Montert ny kjøkkeninnredning. Egeninnsats
2024 Montert ny varmtvannsbereder. Håndverker. Ikke fremvist dokumentasjon.
2024 Nye overflater på gulv. Egeninnsats
2024 Nye overflater på vegger og tak, samt helsparklet og malt overflater. Egeninnsats
2024 Lagt opp nytt elektrisk anlegg i hele boligen, med unntak av badet. Håndverker. Fremvist dokumentasjon.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Nei. Eventuell kommentar: Bad fra byggedato. Kun byttet lys i taket.

- Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Memo elektro. Utført i perioden desember 2023 - mai 2025. Eier av boligen er utførende elektriker. Nytt kjøkken med tilhørende elektrisk arbeid. 2 stk nye kurser i sikringsskap til dette. Ny belysning i hele boligen. Byttet stikkontakter og brytere i hele boligen.

- Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? Nei. Eventuell kommentar: Mulighet for dette i borettslagets regi.

- Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet varmtvannsbereder og opplegg rør til vask og oppvaskmaskin på kjøkken. Utført av ADK rør. Februar 2024.

- Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? Ja. Oppgi type rapport og årstall: Takst/tilstandsrapport fra 2023. https://boliganalyse.vendu.no/651f6bd473822c573e772d12

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

Fra kjøp høsten 2023. https://boliganalyse.vendu.no/651f6bd473822c573e772d12

Bygningssakkyndig

Martin Hoem

Byggemåte

Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 12.06.2025
Bygning:
Grunnmur i betong. Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med teglstein. Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp.

Vinduer:
Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2007.

Dører:
Entrédør i brannklasse B30 med 35 desibel lydmotstand.
Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2007.
Innvendige dører i tre.

Trapper:
Balkong/terrasse:
Sydvendt platting belagt med belegningsstein, med adkomst fra stue, 13 m^2.
Rekkverk i murverk. Rekkverkshøyden er målt til 1,13 m.

VVS-installasjoner:
Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør.
Fordelerskap er lokalisert i taket i badet.
Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen.
Stoppekran er lokalisert i fordelerskapet.
Automatisk vannstopper i kjøkkenet.
Varmtvannsbereder på 107 liter, produsert i 2023. Berederen er montert i benkeskapet på kjøkkenet.
Fast tilkoblingspunkt for strøm.

Luftbehandling:
Friskluftsventiler i oppholdsrom.
Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.
Luftespalte under dør mot våtrom.

Elkraft:
Sikringsskap med jordfeilautomater.
Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen.
Varmekabler er ifølge eier lagt i baderomsgulvet.

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:
Overflater, vanntett sjikt og sluk - bad: Alder og slitasje. TG 2 er gitt på grunn av alder på vanntett sjikt sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje. Det vanntette sjiktet har oppnådd en alder som øker risiko for skader/følgeskader.
Sanitær - bad: Alder og slitasje. TG 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.
Fast inventar - bad: Alder og slitasje. Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

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

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.
Vedtektene kan inneholde bestemmelser som har betydning for andelseiers rett til å leie ut boligen. Dette kan også omfatte bestemmelser som avviker fra lovens ordning. Interessenter oppfordres derfor til å sette seg inn i vedtektene.

Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Energi og oppvarming

Energimerking

D - rød

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

Boligen varmes opp via elektrisk oppvarming med panelovner. Varmekabler i bad.

Informasjon om strømforbruk

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

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 992,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4.941,– pr. mai 2025:
Herav:

- Felleskostnader 3.084,-
- TV og Bredbånd 489,-
- Kapitalkost. lån 1 OBBK01 1.368,-
Etter kjente fremtidige endringer, blir summen av de totale felleskostnadene kr. 4.992,-

Kommunale avgifter

Inkl. i de månedlige felleskostnader.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 825 354,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 301 414,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Borettslaget har kollektiv avtale med Telenor vedr. bredbånd.

Borettslaget

Om borettslaget

Diverse opplysninger om borettslaget:
- Rolvsrud Park Borettslag består av 79 andelsleiligheter.
- Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990004498, og ligger i LØRENSKOG kommune
- Første innflytting skjedde i 2007. Tomten ble kjøpt i 2007.
- Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
- Styret kan kontaktes på e-post rolvsrudpark@styrerommet.no

Selger opplyser i en SMS til megler 12.06.25 følgende:
"Det er blitt avdekket at muren som går rundt utenfor er falleferdig, og at denne vil bli revet i nærmeste framtid for å hindre at den faller ned. Alt arbeid er i regi av borettslaget, og påvirker ikke leiligheten."

Styret opplyser i en epost 12.06.2025:
"Det er ingen planer pr i dag å øke husleien. Men hva som vil skje fremover nå vet vi ikke, pga mye usikkerhet. Vi har akkurat oppdaget at muren rundt alt av fellesområdene har begynt gli ut. Ved andel nr 1, er det så kritisk at den blir revet i løpet av noen dager og noe midlertidig vil bli satt opp. Vi er nå i en fase hvor vi innhenter tilbud og på forskjellig løsninger da vi må gjøre noe med all muren rundt hele."

Hentet fra innkalling til generalforsamling 2025:
STYRETS ARBEID I 2024:
10 styremøter er avholdt. 2 møter med Huseierforeningen. 2 møter med Toma og 2 regnskapsmøte med Obos på Teams.
Vi har hatt store jobber som har tatt masse tid. Dette gjelder El biler, platting i nr 4, innglassing av ballkonger, nøkkellåser, svalgangen i nr. 6 samt hagene. Disse tingene er fortsatt under arbeid. HMS runde er gått.
Vi har gått over fra Telia til Telenor på internett/tv. Bytta til nye nødlys. Service på sprinkelanlegg.

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i årsberetning, vedtekter og husordensregler som følger som vedlegg. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld

og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i styre og/eller på generalforsamling.

Forretningsfører

OBOS

Forkjøpsrett

Borettslaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er utlyst parallelt med salget.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier 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

Kr 256 000,-pr. 01.05.2025

Borettslaget har to felles lån:

OBBK01-98207579114 A
Restsaldo: 44.621.231,-
Restsaldoandel: 245.459,-
Rest løpetid: 32 år 7 md.
Terminer pr. år: 12
Type rente: Flyt
Rentesats: 5,45 %

OBBK02-98207794805 A
Restsaldo: 846.955,-
Restsaldoandel: 9.722,-
Rest løpetid: 19 år
Terminer pr. år: 12
Type rente: Flyt
Rentesats: 5,45 %

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost oef@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 30.05 og 30.11 på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale

om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato

Fellesformue

Kr 10 490,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste er overskudd på kroner 2 193 332,-. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 550 000,-.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad inntil 1 gang i året.

Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring. Det henstilles til hundeeiere å unngå at hunden gjør fra seg på hekker og busker/snøfonner mellom hovedinngangsdør og utvendig trapp/rampe.

Se husordensregler for ytterligere informasjon.

Borettslagets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 83307786

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 2 700 kvm (Eiertomt)
Borettslaget har eiet tomt. Tomten er opparbeidet med blant annet internstier, sittebenker, sykkelstativer, plenarealer og diverse beplantning.

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

Adkomst

Det vil bli satt opp Nordvik visningsskilt på annonserte visninger.

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 i et sentralt og attraktivt boligområde i Rolvsrud Park i Lørenskog sentrum. Det er gangavstand til alle servicefunksjoner, som kjøpesenter, kulturhus og kollektivtilbud med god forbindelse til Oslo S. Videre er det nærhet til skoler og barnehager samt populære Langvannet med blant annet fin langgrunn badeplass sommerstid.

Leiligheten ligger også like ved Rolvsrud idrettsplass og har nærhet til lekeplass, flere ballplasser, ishall bak Metro senter, golfbane på Losby, flerbrukshall på

Fjellsrud, og svømmehall og tennisbane ved Kjenn. Det er dessuten kort vei til flotte tur- og friluftsområder i Østmarka. Her bys det på både lysløyper, skiterreng, bade- og fiskevann.

I Lørenskog sentrum, i tilknytning til bussterminalen og Metro kjøpesenter, ligger Lørenskog Hus – et flott, nyere kulturhus. Her finner du kino, søndagsåpent bibliotek, aktivitetshus for ungdom, scener, kafé, bar, restaurant, musikk- og kulturskole, kunstsal/galleri, møterom, offentlige tjenester med mer.

Skårerbyen er under utbygging og legger til rette for et helt nytt sentrumsliv i Lørenskog. Her kommer det en fantastisk ny bypark på 1500 kvm. med flere ballplasser, og ikke minst blir Skårersletta bygd om til en attraktiv bygate. Med butikker og kafeer på gateplan får man en urban kobling mot grønne lunger, parker, torg og sosiale møtepunkter.

I området ved Lørenskog stasjon finner du verdens råeste helårsarena for snøopplevelser – SNØ. Parken åpnet i 2020 og har et areal på totalt 50 000 kvm., fire alpine nedfarter, stolheis og blåpark med bigjump samt langrennsspor på rundt 2 kilometer og et fantastisk lekeområde. Anlegget skal være åpent hver dag, hele året, alltid nypreppet, alltid gøy!

Dagligvarehandelen kan blant gjøres på Kiwi Solheim, og fra leiligheten er det kort gange til Metro senter med et variert utvalg. For ytterligere servicetilbud er det kort vei til Triaden Lørenskog Storsenter som er i full gang med ut- og ombygging, og vil stå helt ferdig i 2023.
Her blir det lagt vekt på spennende spisesteder, og flere av de vil nyte godt av ettermiddagssolen ut mot parken og Skårer vest. Strømmen Storsenter med 200 butikker og tilknyttede virksomheter, Lillestrøm sentrum og Oslo sentrum ligger også godt innen rekkevidde.

Kollektivtilbudet i området består av buss og tog. Nærmeste holdeplass er Lørenskog sentrum, som ligger ca. 10 minutter unna. Rett ved ligger bussterminalen, og Lørenskog fremstår som et kollektivt knutepunkt med hyppige avganger mot Oslo Bussterminal og Lillestrøm. Med bil tar det ca. 6 minutter til Strømmen, 7 minutter til Lillestrøm, 12 minutter til Oslo S og 21 minutter til Oslo lufthavn.

Fra leiligheten er det kort gangavstand til Solheim barneskole og Kjenn ungdomsskole. Kommunen har ikke skolekretser, men det er definert «veiledende inntaksområder» for hver barneskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, blant annet Mailand og Lørenskog, og et godt utvalg av barnehager. Høyskolen i Oslo og Akershus ligger på Kjeller.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for Margarethas vei 2, 4 og 6 på eiendommen datert 09.10.2008. I tillegg er det utstedt ferdigattest for skjermvegger i glass på balkonger på eiendommen datert 30.01.2013.

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.

Dagens planløsning avviker delvis fra de siste godkjente byggetegningene. I stuen

var det opprinnelig en lettvegg, som utgjorde et soverom nr. 2. Dette rommet er i dag TV-stue.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til Bolig/Forretning/Kontor i henhold til plan 32-5-02 med tilhørende bestemmelser. Innen samme plan ligger områder for bolig med tilhørende anlegg, bolig/offentlig bebyggelse, forretning/kontor, kjørevei, gang- og sykkelvei, felles avkjørsel og felles gangareal.

Eiendommen er avsatt til Boligbebyggelse Nåværende i gjeldende Kommuneplan 00-2-0, Kommuneplan for Lørenskog Kommune 2015-2026.

Kommuneplan 2023-2035, vedtatt av kommunestyret 15.03.2023.
Planbeskrivelse, bestemmelser med retningslinjer samt temakart ligger vedlagt.

Megler oppfordrer interessenter til å også gjøre seg kjent med eiendommen og området via kartportalen på kommunens hjemmeside:

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

Her finnes også Kommuneplanen og bestemmelser knyttet til denne. Disse kan også fås ved henvendelse til megler.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

2008/178815-1/200 29.02.2008 BESTEMMELSE OM PARKERING
Rettighet hefter i: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 438. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KOMMENTAR: Rettighet for borettslaget til disponering av 5 p-plasser til gjesteparkering på eiendommen gnr./bmr. 102/438, Margarethas vei 39. Dette følger av vedlagte bestemmelse tinglyst på borettslaget

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader

og andre krav fra borettslaget 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 tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring

mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er

nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil 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:
Fast provisjon: kr. 39 900,-
Grunnpakke Leilighet kr. 14 900,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 25 328,-

Samlet skal selger betale kr. 130 818,- 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 04.06.2025
- Tilstandsrapport, datert 12.06.2025
- Energiattest, datert 28.05.2025
- Brev fra forretningsfører, datert 27.05.2025
- Innkalling og protokoll fra årsmøte 2025, datert 11.03.2025
- Vedtekter og husordensregler
- Reguleringsplankart, datert 27.05.2025
- Kommuneplankart, datert 27.05.2025
- Ferdigattest, datert 09.10.2008
- Byggemeldte tegninger, datert 24.05.2006
- Servitutter

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 13. juni 2025

Ansvarlig megler

Robert Valdal, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 97670028

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Margarethas vei 2

Selgers egenerklæringsskjema

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
4. jun. 2025

Oppdragsnummer
65-0136/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Margarethas vei 2, 1473 LØRENSKOG

Meglerfirma
Nordvik Lørenskog

Selgere
Amanda Eriksen, Andreas Eidsvold Grønli

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. desember 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 83307786
Forsikret i: Gjensidige Forsikring

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Bad fra byggedato. Kun byttet lys i taket.

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

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

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Memo elektro. Utført i perioden desember 2023 - mai 2025. Eier av boligen er utførende elektriker. Nytt kjøkken med tilhørende elektrisk arbeid. 2 stk nye kurser i sikringsskap til dette. Ny belysning i hele boligen. Byttet stikkontakter og brytere i hele boligen.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei

Eventuell kommentar: Mulighet for dette i borettslagets regi.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet varmtvannsbereder og opplegg rør til vask og oppvaskmaskin på kjøkken. Utført av ADK rør. Februar 2024.

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

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

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

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

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

Oppgi type rapport og årstall: Takst/tilstandsrapport fra 2023. https://boliganalyse.vendu.no/651f6bd473822c573e772d12

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Fra kjøp høsten 2023. https://boliganalyse.vendu.no/651f6bd473822c573e772d12

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

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

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

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

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 65-0136/25

Tilstandsrapport

Tilstandsrapport - Margarethas vei 2, 1473 LØRENSKOG

Margarethas vei 2, 1473 LØRENSKOG
Borettslagsleilighet (i blokk):
990 004 498 / 1

ROLVSRUD PARK BORETTSLAG
3222-102/439/0/0

Grunnkrets:
Rolvsrud-Nord
Kommune:
Lørenskog

Utarbeidet for eierskifte,
i samsvar med Tryggere Bolighandel.

OM RAPPORTEN

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

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

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

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

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

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

TG 1 — **Tilstandsgrad 1** gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2 — **Tilstandsgrad 2** gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 — **Tilstandsgrad 3** gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

↓

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

OPPDRAGSINFORMASJON

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

BoligKontroll

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

Post@boligkontrollas.no | Org nr 932 153 688

Martin Hoem

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

Medlem av NITO

Befaring og oppdragsinfo	
Befaringsdato	10. juni 2025
Til stede	Selger/eier Andreas Eidsvold Grønli Takstingeniør Martin Hoem
Tilgjengelighet	Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar blir normalt ikke flyttet rundt under befaringen, og derfor vil ikke eventuelle avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avslørt i denne rapporten.
Egenerklæring	Ikke fremvist.

OPPSUMMERING

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

Generell tilstand

Boligen fremstår i generelt normalt god stand i forhold til alder. Enkelte elementer er av eldre dato og har behov for modernisering innen nær fremtid.

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

Tilstandsgrad 2/3	Bygningsdel	Forkortet begrunnelse
TG 2	Overflater, vanntett sjikt og sluk - bad	Alder og slitasje.
TG 2	Sanitær - bad	Alder og slitasje.
TG 2	Fast inventar - bad	Alder og slitasje.

NYLIGE OPPGRADERINGER

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

Årstall	Oppgradering	Utført av	Dokumentasjon
2024	Montert ny kjøkkeninnredning.	Egeninnsats	Ikke aktuelt
2024	Montert ny varmtvannsbereder.	Håndverker	Ikke fremvist
2024	Nye overflater på gulv.	Egeninnsats	Ikke aktuelt
2024	Nye overflater på vegger og tak, samt helsparklet og malt overflater.	Egeninnsats	Ikke aktuelt
2024	Lagt opp nytt elektrisk anlegg i hele boligen, med unntak av badet.	Håndverker	Fremvist

EIENDOMSINFO OG BEBYGGELSE

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

Eiendomsinformasjon	
Byggeår	2007 Kilde: Norges Eiendommer, Ambita Infoland.
Bebyggelsen	Utvendige bygningsdeler Grunnmur i betong. Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med teglstein. Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp. Innvendige bygningsdeler Etasjeskiller i betong. Trapper i betong. Sprinkleranlegg. Ovennevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.
Oppvarming	Boligen har elektrisk oppvarming. Varmekabler i bad.
Tilhørende arealer	Lagring Boligen disponerer en ekstern bod i garasjekjelleren. Parkering En parkeringsplass i felles garasjekjeller følger boligen. Kjøreadkomst til plassen er via felles garasjeport.
Tomteareal	2916.9 m²
Hjemmelshaver	Rolvsrud Park Borettslag
Eier adkomstdokumenter	Amanda Eriksen og Andreas Eidsvold Grønli

VURDERINGER

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

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

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

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

Lovlighet/brannteknisk

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

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

Vinduer og dører

Ytterdører	TG 1
Entrédør i brannklasse B30 med 35 desibel lydmotstand. Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2007. Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte eller knuste glass? Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon. Er det funnet vesentlige avvik på utvendig tetting som beslag, vannbord og omramming? Nei. Er det ved tilfeldig stikktakning registrert vesentlige avvik ved åpne/lukkemekanismen? Nei.	

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

Vinduer — TG 1

Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2007.

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte eller knuste glass?
Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon.

Er det funnet vesentlige avvik på utvendig tetting som beslag, vannbord og omramming?
Nei. Et tilfeldig utvalg vinduer er inspisert fra innsiden av boligen, og disse avslørte ingen tydelige avvik.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?
Nei. Et tilfeldig utvalg vinduer ble funksjonstestet, uten å avsløre vesentlige avvik.

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

Innvendige dører — TG 1

Innvendige dører i tre.

Er det under tilfeldig stikktakning registrert vesentlige avvik ved åpne/lukkemekanismen?
Nei. Et tilfeldig utvalg innerdører ble funksjonstestet, uten å avsløre vesentlige avvik.

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

Horisontalmåling

Etasjeskiller — TG 1

Etasjeskiller i betong.

Er det påvist betydelige horisontale skjevheter ved bruk av linjelaser?
Nei.
Skjevheter over to meters avstand i gangen er målt til 7 mm.
Totalt avvik i stuen er målt til 3 mm.

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

Innvendige overflater

Gulv — TG 1

Laminat.

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

Vegger — TG 1

Sparklet/pussede og malte overflater.

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

Himling — TG 1

Malte betongelementer i ett soverom og bod.
Sparklet og malte plater for øvrig.

Himlingshøyde i stue er målt til 2,33 meter.

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

Vanninstallasjoner, varme og ventilasjon

Innvendige vann- og avløpsrør — TG 1

Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør.
Fordelerskap er lokalisert i taket i badet.
Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen.
Stoppekran er lokalisert i fordelerskapet.
Automatisk vannstopper i kjøkkenet.

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

Er det registrert nedsatt funksjon på avløpskapasitet og vanntrykk?
Nei. Undersøkelsen er begrenset til en enkel funksjonstesting av sanitærutstyr i våtrom og blandebatteri i kjøkkenet.

Er det funnet åpenbare visuelle avvik på synlige materialer, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon?
Nei.

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

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

Varmtvannsbereder — TG 1

Varmtvannsbereder på 107 liter, produsert i 2023. Berederen er montert i benkeskapet på kjøkkenet.
Fast tilkoblingspunkt for strøm.

Er berederen lekkasjesikret?
Ja, det er registrert avløp fra sikkerhetsventilen og det er montert sensor til automatisk vannstopper rundt bereder.

Er det registrert tydelige tegn til avdrypp og fuktskjolder rundt berederen?
Nei.

Er berederen tilstrekkelig understøttet?
Ukjent, da det er montert sokkel under kjøkkeninnredningen.

Er det funnet tegn til varmegang i forbindelse med berederens strømtilførsel?
Berederen er tilkoblet via fast tilkoblingspunkt. Det er ikke registrert synlige merker på tilkoblingspunktet.

Vurdering
Tilstandsvurderingen er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Forventet levetid på varmtvannsbereder er 10 - 25 år.

Ventilasjon — TG 1

Friskluftsventiler i oppholdsrom.
Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.
Luftespalte under dør mot våtrom.

Er boligens luftutveksling funnet tilfredsstillende ved hjelp av papir eller lignende?
Ja, ventilasjonen er vurdert som tilfredsstillende basert på at boligen har mekanisk avtrekk på bad og kjøkken, samt tilstrekkelig tilluft i oppholdsrom. Luftmålinger er imidlertid ikke utført ved denne typen kontroll.

Er det utført rens, eller fornying?
Nei, ikke som er kjent.

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

Kjøkken

Kjøkkeninnredning — TG 1

Kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Stekeovn, platetopp, kjøl/frys og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.
Kjøkkeninnredningen er ifølge eier fra 2024.
Produsent: IKEA.

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

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

Terrasse, balkong og lignende

Terrasse/balkong — TG 1

Sydvendt platting belagt med belegningsstein, med adkomst fra stue, ca. 13 m².
Rekkverk i murverk.
Rekkverkshøyden er målt til 1,13 m.

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

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

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

Bad

Om våtrommet og fuktmåling

Badet er fra byggeåret.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Det er fremvist noe FDV-dokumentasjon.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?
Nei. Eier opplyser at det ble utført hulltaking i bod under forrige salg. Hulltakingen avdekket at vegg bak dusjssone er en sjakt hvor det går tekniske installasjoner for overliggende leiligheter.
Det er i stedet benyttet fuktsøk med overflateindikator der dette er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

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

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk — TG 2

Sluk i plast.
Gulv og vegger er flislagte.

Er det vanntette sjiktet synlig for inspeksjon?
Nei, derfor er vurderingen i hovedsak basert på alder og nevnte punkter under.

Spørsmål til eier: Hva er alderen på vanntett sjikt?
Byggeår.

Er det funnet tegn til mansjett og klemring i sluket?
Det er registrert klemring, men mansjetten for membran er ikke registrert.

Er det mulig å rengjøre sluket?
Ja.

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

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

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

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

Er det registrert spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr?
Nei. Ingen åpenbare spor ble visuelt registrert.

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

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

Vurdering
TG 2 er gitt på grunn av alder på vanntett sjikt sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje. Det vanntette sjiktet har oppnådd en alder som øker risiko for skader/følgeskader.

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

Sanitær

TG 2

Dusj på gulv med dører i herdet glass.
Gulvstående klosett.
Servant.
Opplegg for vaskemaskin.

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

Vurdering
TG 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

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

Fast inventar

TG 2

Benkeskap med profilerte fronter.

Er det funnet vesentlige symptomer på fuktpåkjenninger?
Nei.

Vurdering
Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

Elektrisk anlegg

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med jordfeilautomater.
Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen.

Varmekabler er ifølge eier lagt i baderomsgulvet.

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

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

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

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

Spørsmål til eier: Når ble anlegget installert eller sist totalt rehabilitert?
Majoriteten av det elektriske anlegget ble byttet ut i 2024.

Spørsmål til eier: Løses sikringer ofte ut?
Nei.

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

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

Spørsmål til eier: Foreligger samsvarserklæring på utførte arbeider etter år 1999?
Ja.
Det er fremvist samsvarserklæring på utskifting av stikk, belysning og smartdimmere, datert 2025.
Samsvarserklæringen beskriver mer detaljert hva som er utskiftet og ligger i boligmappa.

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

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

Er det funnet synlige tegn på løse kabler?
Nei.

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

Vurdering basert på den visuelle ovennevnte kontrollen, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ingen tydelige avvik ble funnet på de nevnte kontrollpunktene som indikerer behov for umiddelbar elektrofaglig kontroll. Vurderingen er basert på de ovennevnte kontrollpunktene, men reflekterer ikke tilstanden til anlegget. For å avdekke anleggets fulle tilstand, anbefales det på generelt grunnlag å hyre en kvalifisert fagperson for en utvidet el-kontroll.

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

AREAL OG ROMBETEGNELSER

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

Eksempeltegning



Arealer

Nivå /Sum	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
Kjeller		2 m²		
1. etasje	56 m²			13 m²
Sum	56 m²	2 m²		13 m²
Totalt bruksareal	58 m²			

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

Rombetegnelser

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
Kjeller		Ekstern bod.	
1. etasje	Bad, entré, gang, soverom, bod og stue/kjøkken.		

Primær- og sekundærareal

Nivå	Primærareal P-rom	Sekundærareal S-rom	Primærrom P-rom	Sekundærrom S-rom
1. etasje	52 m²	4 m²	Bad, entré, gang, soverom og stue/kjøkken.	Bod.

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

FORUTSETNINGER

Omfang

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

Undersøkelsene

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

Tilstandsgradene

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

Begrensninger

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

Arealer

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

Selgers/kjøpers ansvar

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

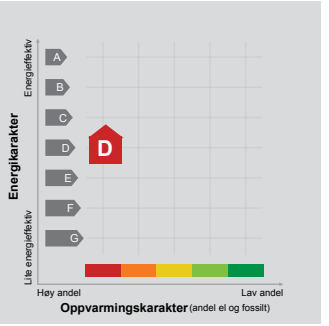
Gyldighet

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

Energiattest

ENERGIATTEST

Adresse	Margarethas vei 2
Postnummer	1473
Sted	LØRENSKOG
Kommunenavn	Lørenskog
Gårdsnummer	102
Bruksnummer	439
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	22913514
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-127345
Dato	28.05.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2007
Bygningsmateriale:	
BRA:	54
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Margarethas vei 2	22913514	H0101	0	0	1

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2007

Byggstandard

Type bygg	
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	
Kjelanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	49 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	54 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	6 m²
Oppvarmet BRA	54 m²
Totalt BRA	54 m²
Oppvarmet luftvolum	130 m³
U-verdi for yttervegger	0,25 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,14 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,60 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	10,9 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	68,0 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	2,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	81 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,85
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	9.11.2015

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	5.503
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	kWh/år
Ventilasjonsvarme	kWh/år
Varmtvann	kWh/år
Vifter	kWh/år
Pumper	kWh/år
Belysning	kWh/år
Teknisk utstyr	kWh/år
Romkjøling	kWh/år
Ventilasjonskjøling	kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	9 313 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	172,46 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	7 194 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	172,46 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	9 313 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm^3/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	9 313 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	9 313 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

Informasjon fra forretningsfører

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

8556138 642/1 27.05.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 27.05.2025.

Boligselskap:	642 Rolvsrud Park Borettslag
Organisasjonsnr:	990.004.498
Andelseier:	Andreas Eidsvold Grønli Amanda Eriksen
Leieobjektnr:	1
Adresse:	Margarethas Vei 2, 1473 LØRENSKOG
Andelsnummer:	1
Borettsinnskudd:	kr 468.000,–
Hjemmeside:	https://vibbo.no/rolvsrud-park

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt.Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. I tillegg medfølger OBOS Energimerke.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 83307786.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), bes selskapets rådgiver kontaktes for nærmere opplysninger.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Borettslaget har kollektiv avtale med Telenor vedr. tv/bredbånd. Øker med kr 75,- 01.06.25.
- Lån i OBOS (OBBK01) har In-avtale med muligheter for innfrielse 30.05 og 30.11.
- Borettslaget har installert infrastruktur for el-bil lading. Montering av egen el-bil lader er mulig. Kontakt styret for informasjon.
- E-post til styret: rolvsrudpark@styrerommet.no
- Søknad om styregodkjenning sendes styreleder Anne Kari Dyremyhr; rolvsrud@gmail.com

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBBK01-98207579114	A	44.621.231,-	32 år 7 md.	12		Flyt	5,45%
* OBBK02-98207794805	A	846.955,-	19 år	12		Flyt	5,45%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4.941,– pr. md.
Herav:

Felleskostnader	3.084,-
TV og Bredbånd	489,-
Kapitalkost. lån 1 OBBK01	1.368,-

Etter kjente fremtidige endringer, blir summen av de totale felleskostnadene kr. 4.992,-

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. Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader. Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	510,-	14.406,-	10.490,-	256.432,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
* OBBK01-98207579114	245.459,-	1.344,-
* OBBK02-98207794805	9.722,-	69,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 256.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.05.2025

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Michael Gareth Winnem tlf.22 98 14 72 ev. pr. e-post: michael.gareth.winnem@obos.no.

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:
For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Anne Kari Dyremyhr Margarethas Vei 6, 1473 LØRENSKOG, e-post: a.dyremyhr@icloud.com.

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

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	kr	6.570,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.212,–

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

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.

Hilsen OBOS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 642
ROLVSRUD PARK BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i ROLVSRUD PARK BORETTSLAG

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:
11. mars 2025 kl. 18:00, Garasjen.

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. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

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. Endringer i husordensregler
8. Forslag fra Stokken vedrørende disponering av uteareal
9. Forslag fra Stokken ang privat stikkontakt i garasjen
10. Forslag fra Karoline Gran Syversen vedrørende tetting av leveggene
11. Valg av tillitsvalgte
12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
13. Valg av valgkomitè

Med vennlig hilsen,
Styret i ROLVSRUD PARK BORETTSLAG

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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Annette Strømsborg Johnsen 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
Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

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. 0642 Rolvsrud Park Borettslag.pdf
2. 0642 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 140.000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 140.000,-

Sak 7

Endringer i husordensregler

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslag fra styret

§ 3 Bruk av uteområdene, innvendige fellesarealer og garsjeanlegget:

1:Tilføyes etter første avsnitt:. Det er ikke lov og lage bed/plante eller ha blomsterpotter stående ute på gressets fellesområde. Ei heller drivhus. Hagemøbler skal ikke stå fast ute på plenen, men taes inn etter bruk. Plenen klippes og stelles av eksternt firma. Det er ikke lov og sette noe som forlengelse av le/skilleveggen.

2:Fjernes: Gjester og beboere må bruke inngangsdøren, ikke gå over plenen foran leilighetene i første etg.

3:Bestemmelser om grilling. Gassbeholdere til grillen må oppbevares forsvarlig, ikke i boder eller garasjen.

4:Legges til under bestemmelser for garasje i punkt 3. Vindusspylervæske, bilolje og andre farlige væsker skal ikke oppbevares utenfor bilen/boden. (små barn kan få det i seg).

Styrets innstilling

Disse forslagene k ommer fra styret

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

- For Endringer i husordensregler
- Mot Endringer i husordensregler

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

1. Generalforsamlingen vedtar dette forslaget
2. Generalforsamlingen vedtar dette forslaget
3. Generalforsamlingen vedtar dette forslaget
4. Generalforsamlingen vedtar dette forslaget

Sak 8

Forslag fra Stokken vedrørende disponering av uteareal

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Utdrag fra salgsoppgave Margarethas vei 2 (Gnr. 102. Bnr. 439)"Boligene i 1. etasje har eksklusiv bruksrett til et avgrenset uteareal i henhold til opplysninger i borettslagets prisliste og leilighetstegning som var vedlagt

kjøpekontrakten mellom Rolvsrud Utbygging AS og andelseieren."————————Utdrag fra HUSORDENSREGLER FOR ROLVSRUD PARK BORETTSLAG, SIST ENDRET 18. MARS 2024."**§ 3 Bruk av uteområdene, innvendige fellesarealer og garasjeanlegg**Boligene som ligger på bakkeplan har bruksrett til et begrenset område som skal være angitt på borettslagets situasjonsplan. Beboere på bakkeplan eier kun like langt ut som balkong/leilighet over går. Beboere på bakkeplan har ansvar for vedlikehold av sitt areal. Plenen skal klippes, ugress fjernes og busker skal trimmes. Nyplanting av vekster med større rotsystemer skal styret godkjenne på forhånd. Manglende eller dårlig utført vedlikeholdt vil bli påtalt og kan lede til at ekstern hjelp hentes inn på andelseiers egen regning. Hekk og le-/skillevegg må ikke settes slik at det er til sjenanse for naboer. Det er ikke tillatt å sette noe som forlengelse av le-/skilleveggen.Gjester og beboere må bruke inngangsdøren, ikke gå over plenen foran leilighetene i første etasje."vibbo.no/documents/642/download?idc3017&namec3017-0642%20Rolvsrud%20park%20brl.pdf-————————Utdrag fra eiendomsadvokater.no"**Kan eksklusive bruksrettigheter endres eller fjernes?**Ny eierseksjonslov trådte i kraft 1. januar 2018. Etter *tidligere* eierseksjonslov fra 1997 kunne eksklusiv bruksrett til fellesareal avtales i vedtektene som en midlertidig løsning, og det var ikke nødvendigvis sagt noe klart om varighet. Det følger av den nye eierseksjonsloven at eksklusive bruksrettigheter til bestemte deler av fellesarealet bare kan avtales i inntil 30 år, og at eksisterende avtaler om midlertidige eneretter til å bruke fellesareal som kommer i strid med trettiårsbegrensningen, opphører senest tretti år fra lovens ikrafttredelse 1. januar 2018.Les mer om eierseksjonsloven.
Dersom en slik eksklusiv bruksrett skal endres før perioden er utløpt, stilles det krav om samtykke fra dem som direkte berøres av endringen, det vil si den eller de seksjonseierne som får sin enerett minket eller økt. I tillegg vil det være behov for endring av vedtektene."-eiendomsadvokater.no/eierformer/bruksrett-fellesareal-eksklusive-bruksrettigheter-til-fordel-og-besvaer-i-eierseksjonssame

Styrets innstilling
Det har alltid ved praksis ved første inntflyttning og salg, at man disponer en uteplass tillsvarende terrassen over. Dette understøttes av paragraf 3 i husordensreglene.

Plenen utenfor er fellesareal.

Forslag til vedtak
Forslaget avises da det er i strid med gjeldene prakris og pargraf 3 i husordensreglene

Sak 9

Forslag fra Stokken ang privat stikkontakt i garasjen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Privat stikkontakt og bruk av strøm på egen parkeringsplass i garasjen

Styrets innstilling
Dette reguleres i reglene for bruk av garasjen. Det er de færreste som har egen stikkontakt, men det kan søkes om hvis man trenger til feks rullstol.

Dette bekostes av den enkelte.

Forslag til vedtak
Forslag avises da det er i strid med reglene for bruk av garasjeplassene, og brannforskrifter

Sak 10

Forslag fra Karoline Gran Syversen vedrørende tetting av leveggene

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslag: Tette levegger i 1. etasje

Leveggene i 1. etasje er ikke tette, noe som medfører mye innsyn, spesielt for leilighetene nærmest inngangen. Nå er det heller ikke lenger mulighet for å sette ut planter i potter langs leveggene som det var tidligere.

Sånn jeg ser det kan eksisterende levegger enkelt tettes ved å montere på tynne planker i glippene, med materialer tilsvarende de som allerede er brukt. Dermed vil det bli liten visuell forskjell og forhåpentligvis ikke en stor kostnad.

-

Jeg kunne gjerne ha dekket kostnaden for min vegg selv, men har forstått at det skal være likt hos alle. Det er likevel én vegg som allerede er tett (og med bredere planker, så denne skiller seg mer ut enn det ville gjort å tette de andre).

Foreslår at det stemmes over disse fire alternativene, men kom gjerne med innspill:

1. Tette alle levegger i 1.etg.
2. Tette kun leveggene som ligger vendt mot inngangene
3. Innhente pris og følge opp i nytt møte
4. La veggene være som de er

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

- For Forslag fra Karoline Gran Syversen vedrørende tetting av leveggene
- Mot Forslag fra Karoline Gran Syversen vedrørende tetting av leveggene

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

1. Styret aviser dette, da det vil bli en stor kostnad
2. Styret mener dette må avises, da styret mener at det var et påeng at alle skulle ha like vegger. Dette ble tatt på et beboer møte med de som bodde i 1 etg, på dette tidspunktet.
3. Gitt at de 2 første sakene blir nedstemt, bortfaller dette.
4. Dersom de 2 første forslagene blir nedstemt, bortfaller dette.

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Her følger valgkomiteens innstilling til nytt styre i borettslaget.

Roller og kandidater

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

- Anne Kari Dyremyhr

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

- Fredrik Manuel Tømte
- Lise Borg

Valg av 2 styremedlem 1 år Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem 1 år:

- Anne Reinholtsen
- Vigdis Larsen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Bente Frey
- Lene Østby

Sak 12

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

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

- Anne Kari Dyremyhr

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

- Lise Borg

Sak 13

Valg av valgkomitè

Roller og kandidater

Valg av 2 medlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som medlem:

- Bente Frey
- Vigdis Larsen

Styrets årsrapport

STYRETS ARBEID I 2024.

10 styremøter er avholdt.

2 møter med Huseierforeningen. 2 møter med Toma og 2 regnskapsmøte med Obos på Teams.

Vi har hatt store jobber som har tatt masse tid. Dette gjelder El biler, platting i nr 4, innglassing av ballkonger, nøkkellåser, svalgangen i nr. 6 samt hagene. Disse tingene er fortsatt under arbeid.

HMS runde er gått.

Vi har gått over fra Telia til Telenor på internett/tv. Bytta til nye nødlys. Service på sprinkelanlegg.

Til generalforsamlingen i Rolvsrud Park Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Rolvsrud Park Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 13. februar 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

ROLVSRUD PARK BORETTSLAG
ORG.NR. 990 004 498, KUNDENR. 642

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**1 114 019**	**768 257**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 193 332	2 554 150
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-501 075	-621 135
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	-1 892 667	-1 584 678
Innsk. øremerk. bankkto		-2 349	-2 575
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-202 759**	**345 762**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**911 260**	**1 114 019**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 139 160	1 428 860
Kortsiktig gjeld	-227 899	-314 841
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**911 261**	**1 114 019**

ROLVSRUD PARK BORETTSLAG
ORG.NR. 990 004 498, KUNDENR. 642

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2 023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		3 092 898	2 851 056	3 125 904	3 125 904
Innkrevde felleskostnader	2	3 605 317	3 487 188	3 487 096	3 591 096
Ladeinntekter EL-bil		48 161	0	0	50 000
Andre inntekter	3	35 828	2 350	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**6 782 204**	**6 340 594**	**6 613 000**	**6 767 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 100	-16 920	-20 000	-20 000
Styrehonorar	5	-100 000	-120 000	-100 000	-140 000
Revisjonshonorar	6	-9 250	-9 250	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-136 590	-129 715	-137 000	-144 000
Konsulenthonorar	7	-62 793	-21 615	-45 000	-45 000
Kontingenter		-15 800	-15 800	-15 800	-16 000
Drift og vedlikehold	8	-870 042	-564 596	-601 000	-458 000
Forsikringer		-348 084	-253 145	-275 000	-350 000
Kommunale avgifter	9	-1 092 712	-855 036	-951 000	-1 093 000
Energi/fyring		-164 082	-166 583	-200 000	-200 000
TV-anlegg/bredbånd		-529 894	-592 998	-623 000	-650 000
Andre driftskostnader	10	-517 347	-360 191	-424 000	-440 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 860 694**	**-3 105 850**	**-3 400 800**	**-3 565 000**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**2 921 510**	**3 234 744**	**3 212 200**	**3 202 000**
Innbetalt andel fellesgjeld		1 892 667	1 584 678	0	0
DRIFTSRESULTAT		**4 814 177**	**4 819 422**	**3 212 200**	**3 202 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	44 351	33 080	0	0
Finanskostnader	12	-2 665 196	-2 298 352	-2 680 000	-2 652 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-2 620 845**	**-2 265 272**	**-2 680 000**	**-2 652 000**
ÅRSRESULTAT		**2 193 332**	**2 554 150**	**532 200**	**550 000**
Overføringer:					
Til annen egenkapital		2 193 332	2 554 150		

ROLVSRUD PARK BORETTSLAG
ORG.NR. 990 004 498, KUNDENR. 642

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	148 030 000	148 030 000
Miljøbankkonto, øremerket		19 184	121 573
SUM ANLEGGSMIDLER		**148 049 184**	**148 151 573**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		123 125	211 418
Andre kortsiktige fordringer	14	1 188	13 110
Driftskonto OBOS-banken		404 684	1 203 514
Sparekonto OBOS-banken		610 163	818
SUM OMLØPSMIDLER		**1 139 160**	**1 428 860**
SUM EIENDELER		**149 188 344**	**149 580 434**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 79 * 5 000		395 000	395 000
Annen egenkapital	15	58 458 719	56 265 387
SUM EGENKAPITAL		**58 853 719**	**56 660 387**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	45 683 889	48 077 631
Borettsinnskudd	17	44 409 000	44 409 000
Avsetning bomiljøtiltak	18	13 836	118 574
SUM LANGSIKTIG GJELD		**90 106 725**	**92 605 205**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		204 938	41 050
Påløpte renter		13 980	229 915
Påløpte avdrag		0	43 876
Annen kortsiktig gjeld	19	8 981	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**227 899**	**314 841**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**149 188 344**	**149 580 434**
Pantstillelse	20	149 330 000	149 330 000
Garantiansvar		0	0

Lørenskog, 12.02.2025
Styret i Rolvsrud Park Borettslag

Anne Kari Dyremyhr	Stine Bergtun CantÜrk	Kai-henry Laengen
Anne Reinholtsen	Vigdis Larsen	

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 122 202
Kabel-TV	483 115
Kapitalkostnader på IN-lån	3 100 718
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-7 820
Overført til kapitalkostnader	-3 092 898
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 605 317**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	29 928
Nøkler	4 100
Skilt	1 800
SUM ANDRE INNTEKTER	**35 828**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	**-14 100**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 100 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 184, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 250.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-56 609
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 184
SUM KONSULENTHONORAR	**-62 793**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger		-221 962
Kostnader	-308 643	
Tilskud OBOS	86 681	
Drift/vedlikehold VVS		-25 903
Drift/vedlikehold elektro		-233 156
Drift/vedlikehold utvendig anlegg		-120 266
Kostnader	-155 158	
Tilskud OBOS	34 892	
Drift/vedlikehold heisanlegg		-136 344
Drift/vedlikehold brannsikring		-73 688
Drift/vedlikehold garasjeanlegg		-42 557
Egenandel forsikring		-10 000
Kostnader dugnader		-6 166
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD		**-870 042**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-652 121
Renovasjonsavgift	-440 591
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 092 712**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-5 623
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-26 971
Verktøy og redskaper	-1 014
Telefon-/kontormaskiner	-2 197
Driftsmateriell	-1 714
Vaktmestertjenester	-98 364
Vakthold	-64 774
Renhold ved firmaer	-266 208
Snørydding	-32 750
Gressklipping	-500
Andre fremmede tjenester	-4 844
Kontor- og datarekvisita	-1 704
Trykksaker	-1 603
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 184
Andre kontorkostnader	-1 434
Bank- og kortgebyr	-2 462
Velferdskostnader	-2 000
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-517 347**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 217
Renter av sparekonto i OBOS-banken	11 694
Kundeutbytte fra Gjensidige	27 440
SUM FINANSINNTEKTER	**44 351**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-2 615 822
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-49 270
Renter på leverandørgjeld	-104
SUM FINANSKOSTNADER	**-2 665 196**

NOTE: 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 2007	148 030 000
SUM BYGNINGER	**148 030 000**

Tomten ble kjøpt i 2007.
Gnr.102/bnr.439
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto IN-lån	1 188
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**1 188**

NOTE: 15
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	17 211 787
Egenkapital fra IN tidligere	47 763 095
Egenkapital fra IN 2024	1 892 667
Reduksjon EK fra IN	-8 408 830
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**58 458 719**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet.
Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,60 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2019	-1 300 000	
Nedbetalt tidligere	418 743	
Nedbetalt i år	23 999	
		-857 258
OBOS Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,60 %. Løpetiden er 50 år.		
Opprinnelig 2007	-103 621 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	8 661 531	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	477 076	
Nedbetalt tidligere, IN	47 763 095	
Nedbetalt i år, IN	1 892 667	
		-44 826 631
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-45 683 889**

NOTE: 17
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2007	-44 409 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-44 409 000**

NOTE: 18
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-13 836
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-13 836**

NOTE: 19
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Uidentifisert innbetaling	-8946
Purregebyr	-35
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-8 981**

NOTE: 20
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	44 409 000
Pantelån	45 683 889
Beregnede IN-forpliktelser	41 246 932
TOTALT	**131 339 821**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	148 030 000
TOTALT	**148 030 000**

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 11.03.25
Selskapsnummer: 642 **Selskapsnavn:** ROLVSRUD PARK BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Protokoll til årsmøte 2025 for ROLVSRUD PARK BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 990004498
Møtet ble avholdt 11. mars kl. 18:00, Garasjen.

Antall stemmeberettigede som deltok: 35
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 10

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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:
Annette Strømsborg Johnsen 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:
Som fører av protokollen ble Michael Winnem foreslått. Som protokollvitne ble Eldbjørg Skjelbostad- foreslått.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **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 140.000,-

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 140.000,-

✓ **Vedtatt.**

7. Endringer i husordensregler

Forslag fra styret

§ 3 Bruk av uteområdene, innvendige fellesarealer og garsjeanlegget:

1:Tilføyes etter første avsnitt:. Det er ikke lov og lage bed/plante eller ha blomsterpotter stående ute på gressets fellesområde. Ei heller drivhus. Hagemøbler skal ikke stå fast ute på plenen, men taes inn etter bruk. Plenen klippes og stelles av eksternt firma. Det er ikke lov og sette noe som forlengelse av le/skilleveggen.

2:Fjernes: Gjester og beboere må bruke inngangsdøren, ikke gå over plenen foran leilighetene i første etg.

3:Bestemmelser om grilling. Gassbeholdere til grillen må oppbevares forsvarlig, ikke i boder eller garasjen.

4:Legges til under bestemmelser for garasje i punkt 3. Vindusspylervæske, bilolje og andre farlige væsker skal ikke oppbevares utenfor bilen/boden. (små barn kan få det i seg).

Styrets innstilling
Disse forslagene k ommer fra styret

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Generalforsamlingen vedtar dette forslaget

✓ **Vedtatt. Alle forslagene; 1, 2, 3 og 4 ble vedtatt med overveldende flertall.**

Forslag til vedtak 2:
Generalforsamlingen vedtar dette forslaget

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 3:
Generalforsamlingen vedtar dette forslaget

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 4:

Generalforsamlingen vedtar dette forslaget

✗ **Ikke vedtatt.**

8. Forslag fra Stokken vedrørende disponering av uteareal

Utdrag fra salgsoppgave Margarethas vei 2 (Gnr. 102. Bnr. 439)"Boligene i 1. etasje har eksklusiv bruksrett til et avgrenset uteareal i henhold til opplysninger i borettslagets prisliste og leilighetstegning som var vedlagt kjøpekontrakten mellom Rolvsrud Utbygging AS og andelseieren."————————Utdrag fra HUSORDENSREGLER FOR ROLVSRUD PARK BORETTSLAG, SIST ENDRET 18. MARS 2024."**§ 3 Bruk av uteområdene, innvendige fellesarealer og garasjeanlegg**Boligene som ligger på bakkeplan har bruksrett til et begrenset område som skal være angitt på borettslagets situasjonsplan. Beboere på bakkeplan eier kun like langt ut som balkong/leilighet over går. Beboere på bakkeplan har ansvar for vedlikehold av sitt areal. Plenen skal klippes, ugress fjernes og busker skal trimmes. Nyplanting av vekster med større rotsystemer skal styret godkjenne på forhånd. Manglende eller dårlig utført vedlikeholdt vil bli påtalt og kan lede til at ekstern hjelp hentes inn på andelseiers egen regning. Hekk og le-/skillevegg må ikke settes slik at det er til sjenanse for naboer. Det er ikke tillatt å sette noe som forlengelse av le-/skilleveggen.Gjester og beboere må bruke inngangsdøren, ikke gå over plenen foran leilighetene i første etasje."vibbo.no/documents/642/download?idc3017&namec3017-0642%20Rolvsrud%20park%20brl.pdf-————————Utdrag fra eiendomsadvokater.no"**Kan eksklusive bruksrettigheter endres eller fjernes?**Ny eierseksjonslov trådte i kraft 1. januar 2018. Etter *tidligere* eierseksjonslov fra 1997 kunne eksklusiv bruksrett til fellesareal avtales i vedtektene som en midlertidig løsning, og det var ikke nødvendigvis sagt noe klart om varighet. Det følger av den nye eierseksjonsloven at eksklusive bruksrettigheter til bestemte deler av fellesarealet bare kan avtales i inntil 30 år, og at eksisterende avtaler om midlertidige eneretter til å bruke fellesareal som kommer i strid med trettiårsbegrensningen, opphører senest tretti år fra lovens ikrafttredelse 1. januar 2018.Les mer om eierseksjonsloven.
Dersom en slik eksklusiv bruksrett skal endres før perioden er utløpt, stilles det krav om samtykke fra dem som direkte berøres av endringen, det vil si den eller de seksjonseierne som får sin enerett minket eller økt. I tillegg vil det være behov for endring av vedtektene."-eiendomsadvokater.no/eierformer/bruksrett-fellesareal-eksklusive-bruksrettigheter-til-fordel-og-besvaer-i-eierseksjonssame

Styrets innstilling
Det har alltid ved praksis ved første inntflyttning og salg, at man disponer en uteplass tillsvarende terrassen over. Dette understøttes av paragraf 3 i husordensreglene.

Plenen utenfor er fellesareal.

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt. Forslaget ble trukket av forslagsstiller.**

9. Forslag fra Stokken ang privat stikkontakt i garasjen

Privat stikkontakt og bruk av strøm på egen parkeringsplass i garasjen

Styrets innstilling
Dette reguleres i reglene for bruk av garasjen. Det er de færreste som har egen stikkontakt, men det kan søkes om hvis man trenger til feks rullstol.

Dette bekostes av den enkelte.

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt. Stikkontakt kan stå der den er, følge garasjeregler.**

10. Forslag fra Karoline Gran Syversen vedrørende tetting av leveggene

Forslag: Tette levegger i 1. etasje

Leveggene i 1. etasje er ikke tette, noe som medfører mye innsyn, spesielt for leilighetene nærmest inngangen. Nå er det heller ikke lenger mulighet for å sette ut planter i potter langs leveggene som det var tidligere.

Sånn jeg ser det kan eksisterende levegger enkelt tettes ved å montere på tynne planker i glippene, med materialer tilsvarende de som allerede er brukt. Dermed vil det bli liten visuell forskjell og forhåpentligvis ikke en stor kostnad.

•

Jeg kunne gjerne ha dekket kostnaden for min vegg selv, men har forstått at det skal være likt hos alle. Det er likevel én vegg som allerede er tett (og med bredere planker, så denne skiller seg mer ut enn det ville gjort å tette de andre).

Foreslår at det stemmes over disse fire alternativene, men kom gjerne med innspill:

1. Tette alle levegger i 1.etg.
2. Tette kun leveggene som ligger vendt mot inngangene
3. Innhente pris og følge opp i nytt møte
4. La veggene være som de er

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styret aviser dette, da det vil bli en stor kostnad

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Styret mener dette må avises, da styret mener at det var et påeng at alle skulle ha like vegger. Dette ble tatt på et beboer møte med de som bodde i 1 etg, på dette tidspunktet.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 3:
Gitt at de 2 første sakene blir nedstemt, bortfaller dette.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 4:
Dersom de 2 første forslagene blir nedstemt, bortfaller dette.

✓ **Vedtatt. La veggene være som de er.**

11. Valg av tillitsvalgte

Her følger valgkomiteens innstilling til nytt styre i borettslaget.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Anne Kari Dyremyhr

Følgende stilte til valg:
Anne Kari Dyremyhr

Styremedlem 2 år (2 år)

Følgende ble valgt:
Lise Borg
Fredrik Manuel Tømte

Følgende stilte til valg:
Lise Borg
Fredrik Manuel Tømte

Styremedlem 1 år (1 år)

Følgende ble valgt:
Vigdis Larsen
Anne Reinholtsen

Følgende stilte til valg:
Vigdis Larsen
Anne Reinholtsen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Bente Frey
Lene Østby

Følgende stilte til valg:
Bente Frey
Lene Østby

12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Anne Kari Dyremyhr

Følgende stilte til valg:
Anne Kari Dyremyhr

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Lise Borg

Følgende stilte til valg:
Lise Borg

13. Valg av valgkomitè

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Bente Frey
Vigdis Larsen

Følgende stilte til valg:
Bente Frey
Vigdis Larsen

Signert digitalt 11.03.2025 møteleder Annette S. Johnsen/s/ - protokollvitne Eldbjørg Skjelbostad/s/

Transaksjon 09222115557541298636 Signert ASJ, ES

HUSORDENSREGLER FOR

ROLVSRUD PARK BORETTSLAG

VEDTATT AV STYRET I JANUAR 2008. ENDRET PÅ GENERALFORSAMLING 28. APRIL 2010, 6. APRIL 2011, 13. APRIL 2015, 28. APRIL 2016, 4. APRIL 2019, 14. JUNI 2021, 18. MARS 2024 og 11. MARS 2025.

Et borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

§ 1 Husordensreglene

Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som mislighold, og ved vesentlig mislighold kan i andelen i ytterste konsekvens kreves solgt. Som vesentlig mislighold regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre. Mislighold vil bli påtalt overfor andelseier skriftlig, og etter 3. advarsel vil tvangssalg vurderes.

§ 2 Ro

Andelseier plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen samt på fellesområder ute. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Det skal være ro mellom kl. 23.00 og 07.00 på virkedager, og mellom kl. 23.00 og 09.00 på helligdager.
Det henstilles også til beboerne å ikke bruke vaskemaskin etter kl. 22.00.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må ikke skje etter kl. 21.00. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås.

Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen bør naboene varsles på forhånd, dog skal det være ro etter kl. 02.00.

§ 3 Bruk av uteområdene, innvendige fellesarealer og garasjeanlegg

Boligene som ligger på bakkeplan har bruksrett til et begrenset område som skal være angitt på borettslagets situasjonsplan. Beboere på bakkeplan eier kun like langt ut som balkong/leilighet over går.
Det er ikke lov og lage bed/plante eller ha blomsterpotter stående ute på gressets fellesområde. Ei heller drivhus.
Hagemøbler skal ikke stå fast ute på plenen, men taes inn etter bruk. Plenen klippes og stelles av eksternt firma.
Det er ikke lov og sette noe som forlengelse av le/skilleveggen.
Nyplanting av vekster med større rotsystemer skal styret godkjenne på forhånd. Manglende eller dårlig utført vedlikeholdt vil bli påtalt og kan lede til at ekstern hjelp hentes inn på andelseiers egen regning.
Hekk og le-/skillevegg må ikke settes slik at det er til sjenanse for naboer. Det er ikke tillatt å sette noe som forlengelse av le-/skilleveggen.

Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger og uteplasser så fremt det ikke er til sjenanse for naboene.

Alle fast monterte innretninger på fasader skal godkjennes av styret på forhånd. Innretninger som ikke er godkjent kan pålegges fjernet på andelseiers egen regning.

Det er kun tillatt å bruke markise/Screening som er mørke grå. Fargekode 118118 for Screen og 407/24 for Markise. Liftgardiner der det er innglasset balkong skal være fra Lumon og fargen skal være grå.

Bestemmelser om grilling.
Gassbeholdere til grillen må oppbevares forsvarlig, ikke i boder eller garasjen.
Kull- og engangsgrill er forbudt. Gass- og elektrisk grill er tillatt.
Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

Uteområdet skal ikke benyttes til vask/service/rep. av motorkjøretøy.

Det er røykeforbud i alle innvendige fellesarealer (ganger, trapper, heis og garasjeanlegg).

All bruk av åpen ild, ildsfarlige væsker, sveising etc. er forbudt i garasjeanlegget.
Vindusspylervæske, bilolje og andre farlige væsker skal ikke oppbevares utenfor bilen/boden. (små barn kan få det i seg).
Garasjeanlegget skal heller ikke brukes til bilvask og bilreparasjoner. Omlegging av hjul tillates i den grad det ikke er til sjenanse for andre beboere. Kjøretøy (inkl. hengere) kan kun parkeres innenfor oppmerkede p-plasser. Kjøretøy parkert utenfor oppmerkede plasser helt eller delvis vil bli fjernet for eiers regning og risiko. Dette gjelder også kjøretøy som ulovlig bruker andre andelseieres p-plasser.
Andelseier kan ikke leie ut sin parkeringsplass til noen som ikke bor i borettslaget.
Avskiltede kjøretøy kan ikke oppbevares i garasjene. Styret kan sørge for fjerning av kjøretøyet på andelseiers regning og risiko 14 dager etter at varsel er gitt andelseier.

MC/moped/scooter kan kun parkeres på tvers av parkeringsplassen (mot bod/vegg), hvor der også er parkert annet kjøretøy.

Parkering (over 15 minutter) er for gjester og ikke beboere.
For parkering med gyldig p-bevis utstedt av beboer gjelder:

- Inntil 5 timer parkering – ingen karenstid*
- 5 til 48 timer parkering – 48 timer karenstid*
- 48 til 72 timer parkering – 72 timer karenstid*
- Over 72 timer parkering – Styret må søkes for tillatelse

**= Karenstid vil si at kjøretøyet må være borte fra området i perioden, IKKE bare flyttes.*

Mislighold vil bli påtalt, og i verste fall bøtelagt og/eller fjernet på eiers regning og risiko. Parkering for større kjøretøy enn vanlig familiebil er ikke tillatt. Kjøretøyet skal ha plass innenfor oppmerket felt. Håndheving av gjesteparkeringen utføres av ekstern samarbeidspartner.

I henhold til brannforskriftene og HMS (Helse, Miljø og Sikkerhet) er det ikke tillatt å oppbevare løse gjenstander i ganger, svalganger eller trapper.

§ 4 Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring. Det henstilles til hundeeiere å unngå at hunden gjør fra seg på hekker og busker/snøfonner mellom hovedinngangsdør og utvendig trapp/rampe.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

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

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

3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for en hver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.

5. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f. eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

§ 5 Antenner
Det tillates ikke satt opp parabol eller andre antenner.

§ 6 Avfall
Avfallscontainerne er kun beregnet til husholdningsavfall. Avfallsposer skal være grundig knyttet igjen. Papir skal sorteres ut og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander må beboerne kaste i egne beholdere for dette formålet. Det må ikke settes avfall utenfor containerne.

§ 7 Endring av husordensreglene
Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag av endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av borettslagets vedtekter. Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.

Søknad om dyrehold

Undertegnede …….. adresse …… søker herved om rett til å holde ……..

Erklæring

1. Jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt husdyr måtte etterlate på eiendommen.
3. Jeg påtar meg å holde dyret borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt husdyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes skriftlige berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer gjennom lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
6. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i dyreholdsbestemmelsene som generalforsamlingen/ styret vedtar.
7. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold.

……., den ……/……. Andelseiers underskrift: ……..
……., den ……/ ……. Medeiers underskrift: ……..

Styrets tillatelse/avslag

1. Styret gir tillatelse til å holde …….. på de underskrevne vilkår.
2. Styret avslår søknaden på grunn av ……
……

……., den ……../……. Styrets leder: ……..

Vedtekter

for Rolvsrud Park borettslag org nr 990 004 498.

vedtatt på borettslagets stiftelsesmøte den 27.04.06 og endret 19.05.20, 14.05.21, 05.04.2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Rolvsrud Park borettslag har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i borettslagets eiendom i Margarethas vei, g.nr 102 b.nr 439 og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor
(1) Borettslaget ligger i Lørenskog kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 5000. Borettslaget har 79 andeler.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel i sammen.

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(5) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

(6) Arbeidsgiver som skal leie ut boliger til sine ansatte kan eie inntil 20% av andelene i borettslaget

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Det er intet krav om at erverver må godkjennes av styret.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister
(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i pkt 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens 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 de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett, overlating av bruk og bruksrett til garasjer

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Boligene i 1. etasje har eksklusiv bruksrett til et avgrenset uteareal i henhold til opplysninger i borettslagets prisliste og leilighetstegning som var vedlagt kjøpekontrakten mellom Rolvsrud Utbygging AS og andelseieren.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk
(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseier overlate bruken av hele boligen i inntil 30 døgn i løpet av året. Styret ønsker varsel.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bruksrett til garasjeplass
(1) Det er en garasjeplass til alle andelene (leilighetene) i felles garasjeanlegg for borettslaget. Andel nr 29, 47 og 51 har hver ervervet en ekstra plass. Leilighetene har eksklusiv og evigvarende bruksrett til sine garasjeplasser.

(2) Bruksretten til garasjeplassene følger boligen og kan ikke avhendes separat. Den ekstra garasjeplassen tilhørende andel nr 29, 47 og 51 kan imidlertid avhendes til andre andelseiere i borettslaget, men må da knyttes til vedkommendes andel

(3) Midlertidig overlating av bruk av garasjeplass til andre andelseiere i borettslaget kan skje, men styret skal ha melding om slik bruksoverlating 14 dager før garasjeplassen overtas av ny bruker. Bruksoverlating til andre enn andelseiere i borettslaget kan kun skje i forbindelse med bruksoverlating av boenheten.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker,

apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(7) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

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

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget 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 andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2)Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens
§§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

5-4 Medlemskap i Rolvsrud Park Huseierforening

Borettslaget skal være medlem av Rolvsrud Park Huseierforening.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales forskuddsvis hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg
Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med minst 2 varamedlemmer.
(2) Funksjonstiden for styreleder er ett år og de andre medlemmene to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

(2) Styreleder 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 styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

§ 8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem i fellesskap representerer borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling 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 forretningsfører.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags- tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har allikevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

Informasjon fra kommunen

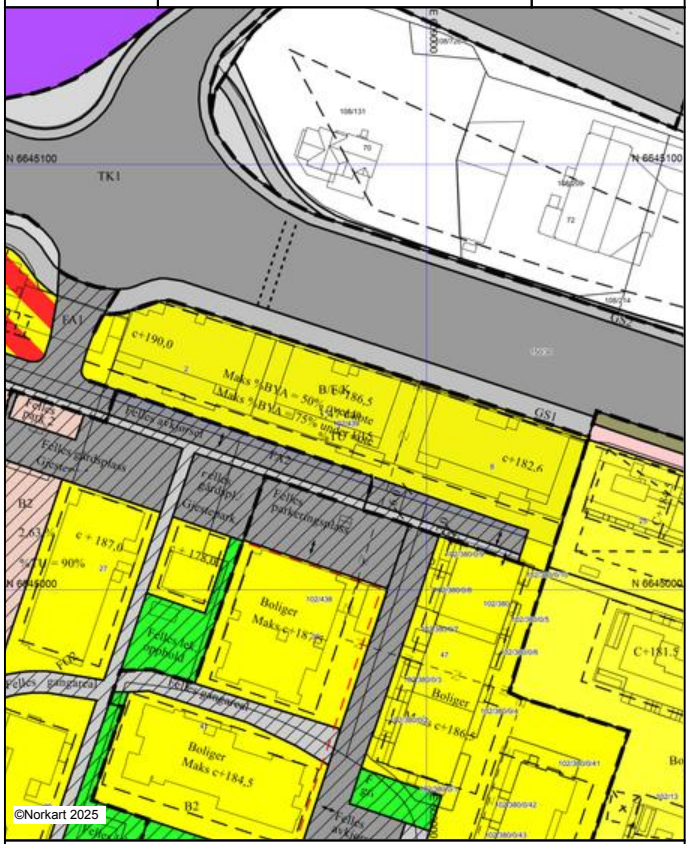
Lørenskog kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 102/439
Adresse: Margarethas vei 2
Utskriftsdato: 27.05.2025
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
- Område for industri/lager
- Offentlige trafikkområder
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gang-/sykkelveg
- Friområder
- Felles avkjørsel
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles gårdsplass
- Felles grøntanlegg
- Annet felles areal for flere eiendommer
- Bolig/Forretning/Kontor
- Bolig/Offentlig
- Bolig/Offentlig

Reguleringsplan PBL 2008

- Boligbebyggelse
- Gang/sykkelveg
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Trase for jernbane

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

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

Lørenskog kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 102/439
Adresse: Margarethas vei 2
Utskriftsdato: 27.05.2025
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 200
- Boligbebyggelse - nåværende
- Sentrumsformål - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fre
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur -
- 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
Utbyggingstjenesten

Rolvsrud utbygging AS
Postboks 34 Grefsen

0409 OSLO

Saksbehandler: Øivind Holmen **Direkte telefon:** 67 93 42 58
Deres ref.:
Vår ref.: 05/5546 - 42/08/31263 **Klassering:** 102/439 **Dato:** 09.10.2008

Margrethas vei 2, 4, 6 Rolvsrud park gnr 102 bnr 439 Hus S, T og U - ferdigattest - vetak

Anmodning om ferdigattest med kontrollerklæringer er mottatt her den 05.08.2008 med snr.05/5546 - 40.

Vedtak:

Ferdigattest meddeles herved.

Vedtaket kan påklages til planutvalget og derfra til fylkesmannen i samsvar med reglene i plan- og bygningsloven §15 og forvaltningsloven kap. VI, hvorav en vedlegger kopi. Eventuell klage sendes til utbyggingstjenesten.

Med hilsen

Siri Gauthun Kielland
utbyggingssjef

p.p. Magne Wold
fagsjef

Vedlegg

Kopi til:

Nedre Romerike Brann og Redningsvesen	Sykehusveien 10	1474	NORDBYHAGEN
Tekniske tjenester	Rådhuset	1470	LØRENSKOG

Postadresse:	Besøksadresse:	Bankgiro:	1628 05 91045	Telefon:	67 93 42 50
Rådhuset	Rådhuset	Internett:	www.lorenskog.kommune.no	Telefaks:	67 92 95 39
1470 Lørenskog	1470 Lørenskog	E-post:	utbyggingstjenesten@lorenskog.kommune.no		

Lørenskog kommune
Teknisk sektor
seksjon byggesak

Rolvsrud Park Borettslag
v/ M. Isler
Postboks 6666 ST. Olavs plass,

0129 OSLO

Saksbehandler: Vigdis Ekeland **Direkte telefon:**
Deres ref.:
Vår ref.: 09/1241 - 15/13/5697 **Klassering:** 102/439 **Dato:** 30.01.201301.02.2013

Margarethas v. 2 4 6 Hus S T U gnr.102 bnr.439 - Søknad om ferdigattest for skjermvegger i glass på balkonger - Melding om vedtak

Det er fattet følgende vedtak:

Vedtak:
Ferdigattest meddeles etter anmodning om ferdigattest datert 22.01.2013, mottatt her 22.01.2013, og merket med saksnummer 09/1241-11.

Vedtaket kan påklages til teknisk utvalg og derfra til fylkesmannen i samsvar med reglene i plan- og bygningsloven § 1-9 kap. VI, hvorav en vedlegger kopi.
Eventuelt klage sendes til Lørenskog kommune, teknisk sektor byggesak.

Bygningsgebyret for tiltak som utløser gebyr, blir fastsatt i henhold til gebyrregulativ vedtatt i Lørenskog kommune.

Med hilsen

Vigdis Ekeland
rådgiver

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Kopi til:

Kommunalteknikk Lørenskog kommune	Rådhuset	1471	LØRENSKOG
Nedre Romerike brann - og redningsvesen (NRBR) IKS	Sykehusveien 10	1474	NORDBYHAGEN
HRTB Arkitekter MNAL	St. Olavsgt. 28	0166	Oslo

TEKNISK
Hasselveien 6, Postboks 304, 1471 Lørenskog Telefon 67 93 40 00, Faks: 67 98 98 03, Org.nr.: 842 566 142 (mva)

LØRENSKOG KOMMUNE

Klassering: 102/439
Arkivsak: 09/1241/12
Saksbehandler: Vigdis Ekeland

Utvalg	Saksnummer	Møtedato
Delegert fra rådmann	064/13	29.01.2013

Margarethas v. 2 4 6 Hus S T U gnr.102 bnr.439 - Søknad om ferdigattest for skjermvegger i glass på balkonger - Vedtak

Vedlegg:
Gebyr

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):
Øvrige dokumenter i saken.

Sammendrag/ saksopplysninger:
Det søkes om ferdigattest for glasskjerm er på balkonger på Solheim vest, Rolvsrud park, Hus STU, gnr. 102 og bnr. 439.

Ferdigattest meddeles etter anmodning om ferdigattest datert 22.01.2013, mottatt her 22.01.2013, og merket med saksnummer 09/1241-11.

Vurdering:
I henhold til denne saksbehandlingen oppfyller tiltaket vilkårene til ferdigattest i plan- og bygningsloven.

Det er fremlagt dokumentasjon i henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften § 8-1. Dokumentasjonen viser at tiltaket er utført i samsvar med kommunens tillatelse i vedtak av 16.02.2010, og i henhold til bestemmelser i plan- og bygningsloven.

Vedtak:
Ferdigattest meddeles etter anmodning om ferdigattest datert 22.01.2013, mottatt her 22.01.2013, og merket med saksnummer 09/1241-11.

Vedtaket kan påklages til teknisk utvalg og derfra til fylkesmannen i samsvar med reglene i plan- og bygningsloven § 1-9 kap. VI, hvorav en vedlegger kopi.
Eventuelt klage sendes til Lørenskog kommune, teknisk sektor byggesak.

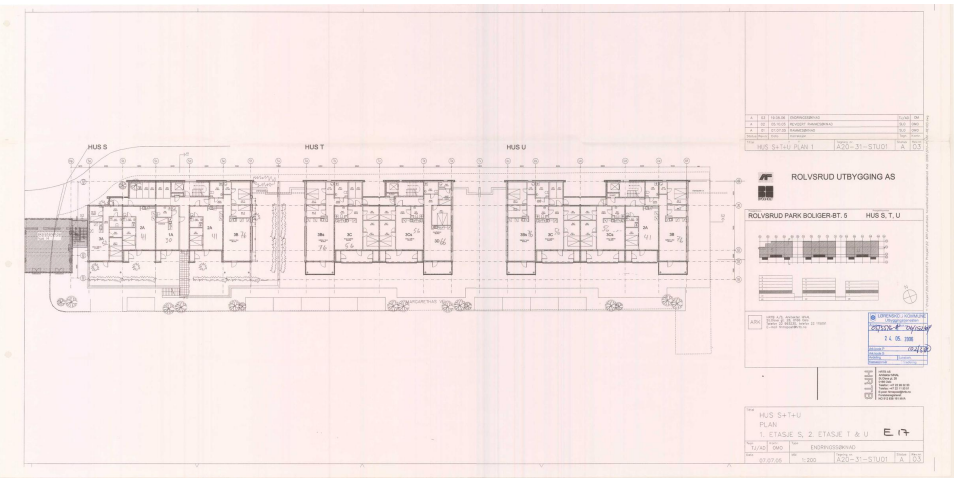
Bygningsgebyret for tiltak som utløser gebyr, blir fastsatt i henhold til gebyrregulativ vedtatt i Lørenskog kommune.

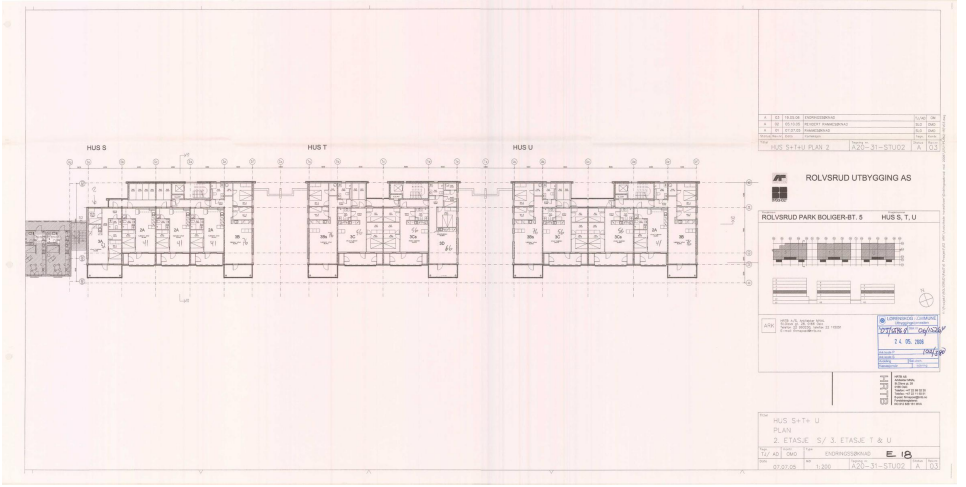
Lørenskog, 29.01.2013

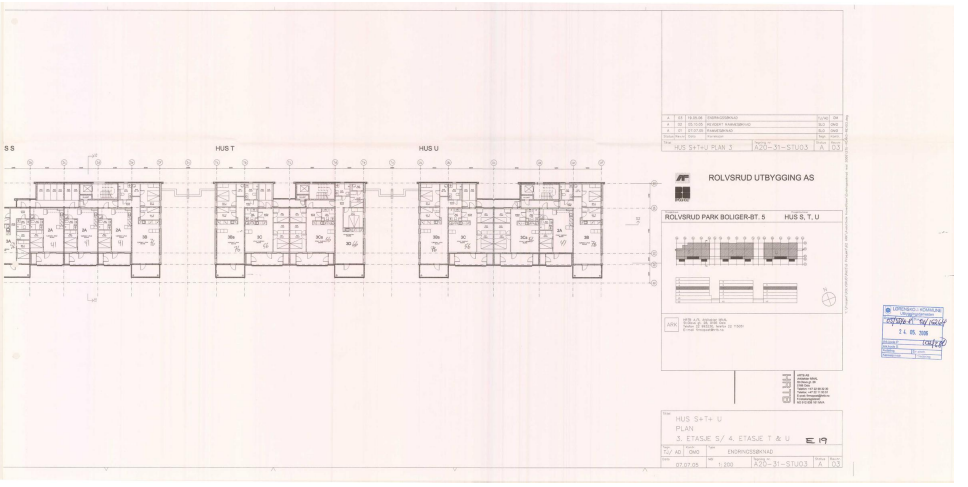
Tore Rønsberg
seksjonssjef

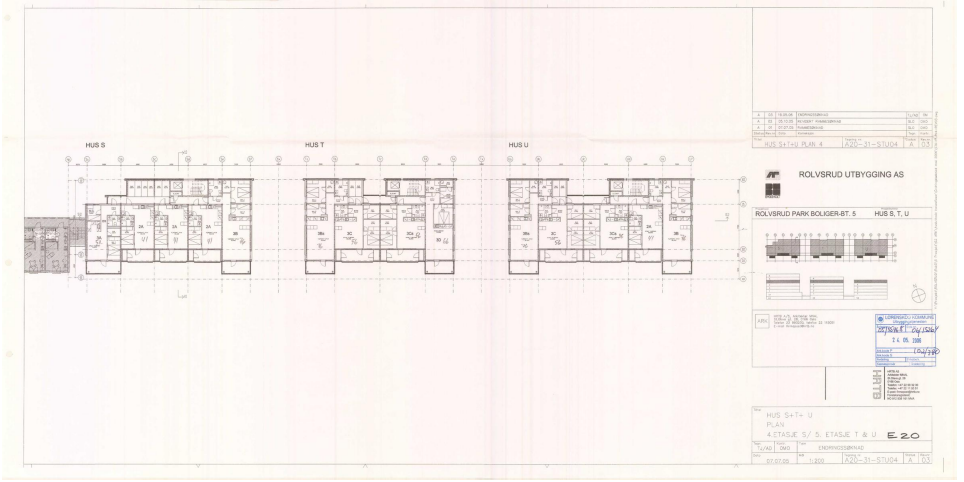
Vigdis Ekeland
rådgiver

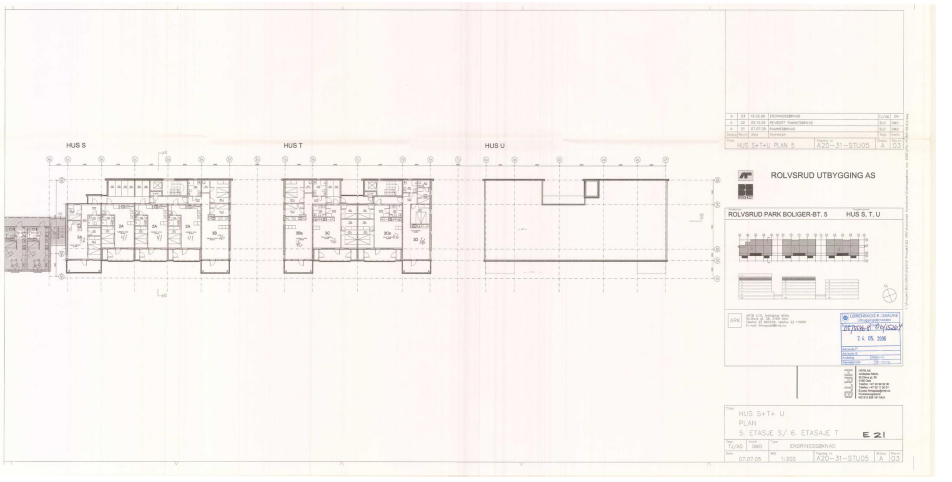
Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

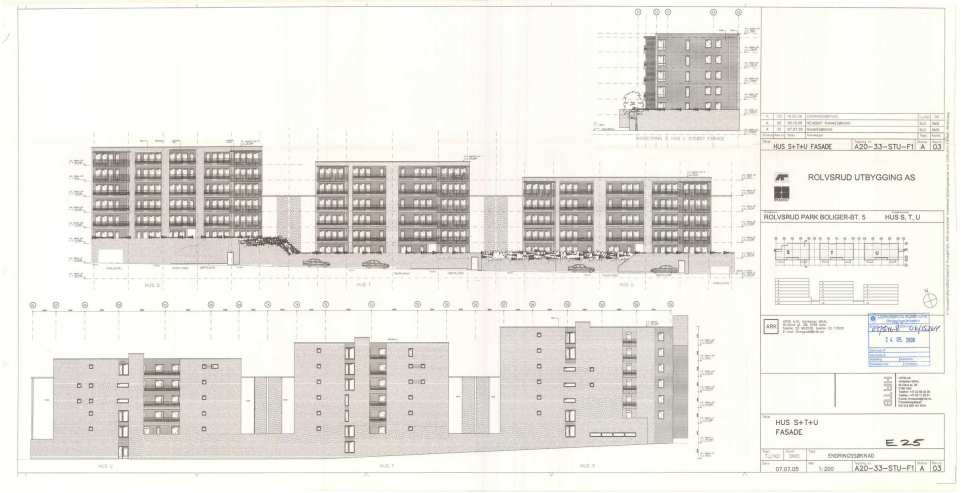


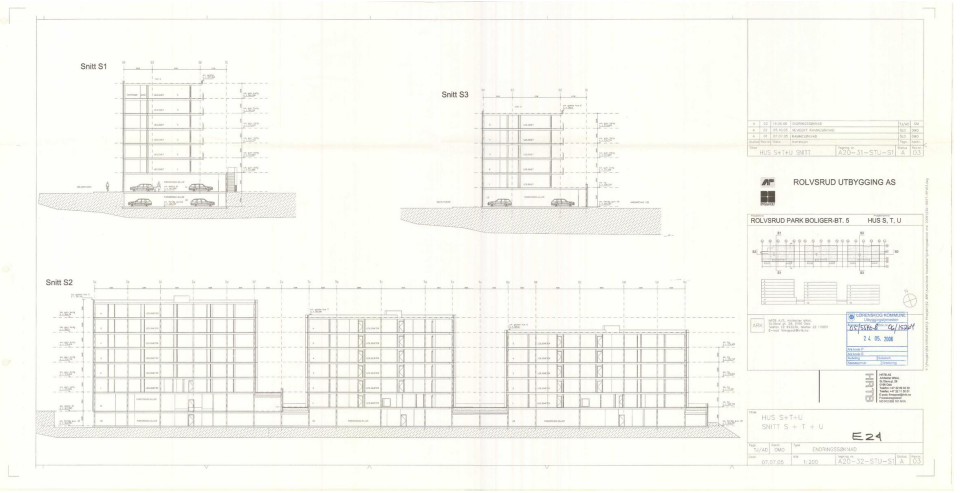

HUS S
HUS T
HUS U
ROLVSRUD UTBYGGING AS
ROLVSRUD PARK BOLIGER-BT. 5
HUS S, T, U
HUS S+T+U
PLAN
2. ETASJE S/ 3. ETASJE T & U

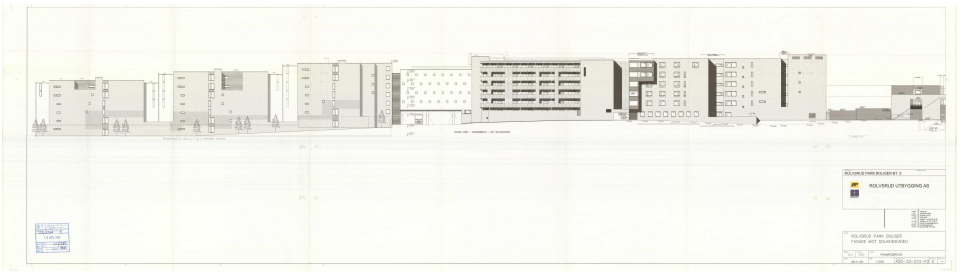

S S
HUS T
HUS U
ROLVSRUD UTBYGGING AS
ROLVSRUD PARK BOLIGER-BT. 5
HUS S, T, U
HUS S+T+U
PLAN
3. ETASJE S/ 4. ETASJE T & U


HUS S
HUS T
HUS U
ROLVSRUD UTBYGGING AS
ROLVSRUD PARK BOLIGER-BT. 5
HUS S, T, U
HUS S+T+U
PLAN
4. ETASJE S/ 5. ETASJE T & U
E 20
1:200
A20-31-STU04


HUS S
HUS T
HUS U
ROLVSRUD UTBYGGING AS
ROLVSRUD PARK BOLIGER-BT. 5
HUS S, T, U
HUS S+T+U
PLAN
5. ETASJE S/ 6. ETASJE T
E 21
1:200
A20-31-STU05


HUS S+T+U FASADE
A20–33–STU–F1
ROLVSRUD UTBYGGING AS
ROLVSRUD PARK BOLIGER-BT. 5
HUS S, T, U
HUS S+T+U
FASADE
E25
07.07.05
1:200
A20–33–STU–F1


Snitt S1
Snitt S3
Snitt S2
ROLVSRUD UTBYGGING AS
ROLVSRUD PARK BOLIGER-BT. 5
HUS S, T, U
HUS S+T+U
SNITT S + T + U
E21
1:200
A20–32–STU–S1



Margarethas vei 2

Nabolaget Rolvsrud - vurdert av 94 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Familier med barn

Skoler

Solheim skole (1-7 kl.)	501 elever, 21 klasser	6 min 0.5 km
Rasta skole (1-7 kl.)	582 elever, 28 klasser	18 min 1.4 km
Lørenskog friskole (1-10 kl.)	165 elever, 10 klasser	17 min 1.5 km
Kjenn skole (8-10 kl.)	565 elever, 37 klasser	10 min 0.8 km
Løkenåsen skole (8-10 kl.)	310 elever, 28 klasser	20 min 1.7 km
Mailand videregående skole	900 elever	9 min 0.8 km
Lørenskog videregående skole	850 elever, 39 klasser	5 min 2.2 km

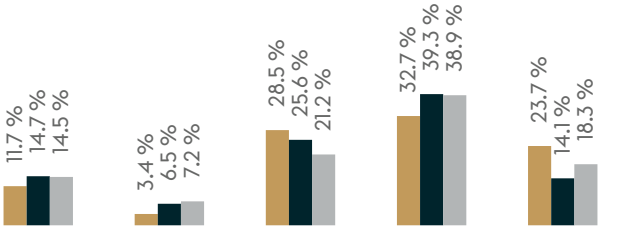
Offentlig transport

Snorres vei	Linje 2N, 67, 100	3 min 0.3 km
Lørenskog stasjon	Linje L1	6 min 2.5 km
Ellingsrudåsen	Linje 2	9 min 4.1 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	16 min 14.3 km
Oslo Gardermoen		31 min

Barnehager

Rolvsrud barnehage (1-5 år)	95 barn	4 min 0.3 km
Kjenn barnehage (1-5 år)	95 barn	8 min 0.6 km
Solheim barnehage (1-5 år)	82 barn	8 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

Solheim skole	6 min
Skårersletta balløkke	8 min
SATS Metro	10 min
Condis Lørenskog	11 min

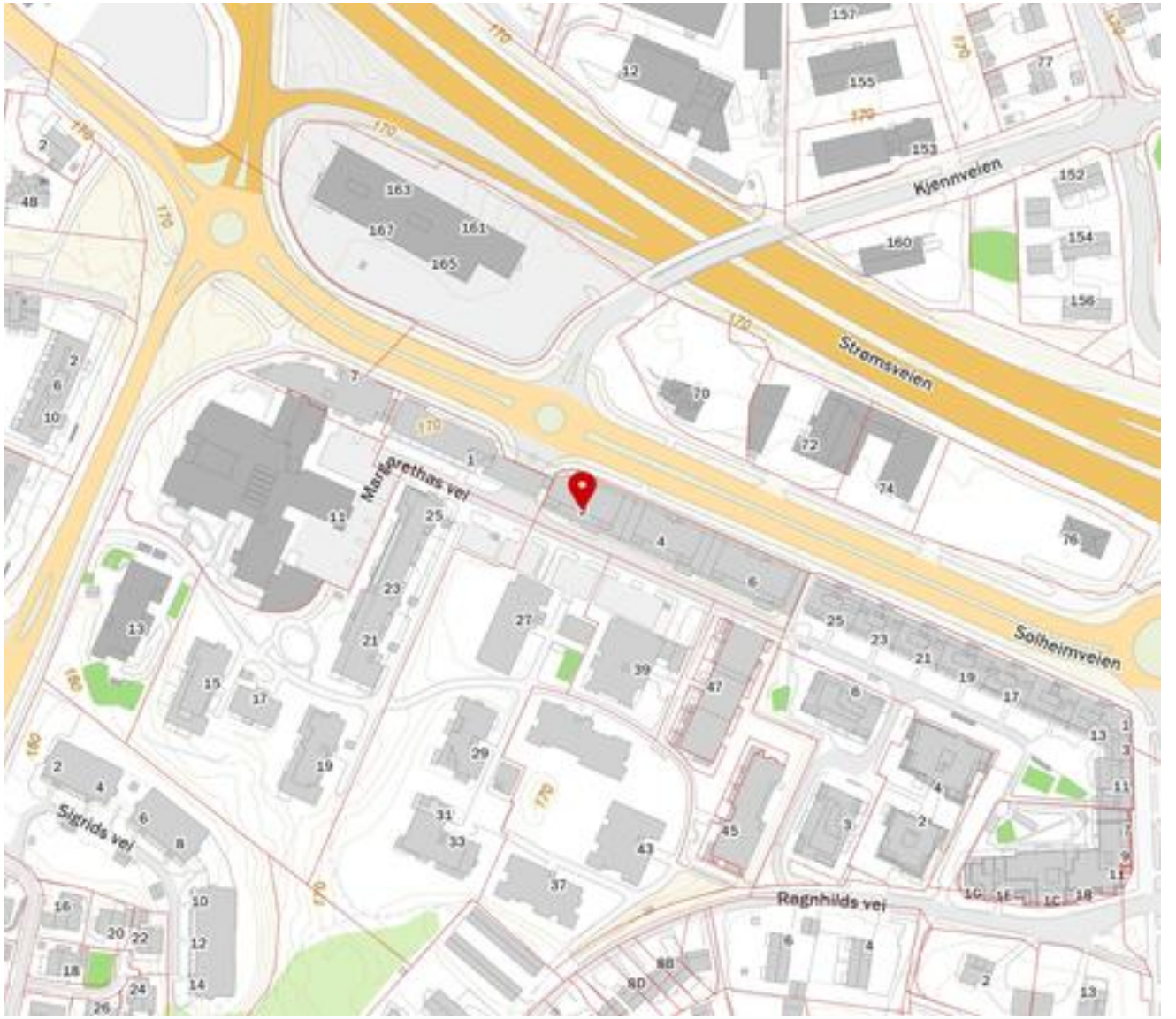
«Hyggelige naboer, ålreit sted, rolig og behagelig med gode bussmuligheter.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100



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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Lørenskog

Haneborgveien 103, 1463 FJELLHAMAR

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner hver eneste gate på Lørenskog, i tillegg besitter vi bred kompetanse på store deler av Oslo Nord, Nittedal samt våre øvrige nabokommuner på Romerike, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av 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: **16 700,-**

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.

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

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

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

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

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

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

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke 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: 65-0136/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Margarethas vei 2 1473 LØRENSKOG

Betegnelse: Gnr 102, bnr 439 (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