

Æ

# Astrids vei 25

1473 Lørenskog · Lørenskog kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



## Granit Zumberi

EIENDOMSMEGLER / SALGSLEDER / PARTNER

98 49 66 02

gz@eie.no

EIE Ensjo

finne ditt nye hjem

E



## Argjenda Krasniqi

EIENDOMSMEGLER / KONTORSJEF

91 83 10 94

[arkr@eie.no](mailto:arkr@eie.no)

EIE Ensjø

# INNHOLD

Dette må du vite .....	7
Ditt nye hjem? .....	18
Informasjon & dokumenter .....	86
Kort om oss .....	175

### **Rett til fritt å velge megler**

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).



DETTE MÅ  
DU VITE

# Nøkkelinformasjon

## EIENDOM

Astrids vei 25, 1473 Lørenskog, Etasje: 3

## MATRIKSEL

Gnr. 108 Bnr. 516 Snr. 73 i Lørenskog kommune

Sameiebrøk: 52/12161

## BOLIGTYPE

Leilighet

## EIERFORM

Eierseksjon

## AREALER

Totalt BRA 57 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 52 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 5 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 9 kvm

## AREAL

Primærom: 52 kvm, Bruksareal: 57 kvm, BRA-i: 52 kvm, BRA-e: 5 kvm, TBA: 9 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

## ANTALL SOVEROM

1

## BYGGEÅR

2018

## TOMT

Fellestomt 6512 kvm

## PRISANTYDNING

3 990 000

## TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Takseringstjenester AS Takstdato:

## ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 0,- pr. 01.11.24

Andel fellesformue: kr. 0,- pr. 01.11.24

## TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 3 990 000,- (Prisantydning)

## Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 1 328,- (Eierskiftegebyr garasje)

kr 7 981,- (Forkjøpsrettsgebyr)

kr 99 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 990 000,-))

-----  
kr 110 259,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

-----  
kr 4 100 259,- (Totalpris inkl omkostninger)

## Valgfrie omkostninger:

kr 9 950,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

-----  
kr 4 110 209,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

## FELLESKOSTNAD

Kr. 3 497,- pr. mnd.

### Herav:

- Internett 189,00
- Felleskostnader bolig 3 308,00

I tillegg til overnevnte felleskostnader påløper det felleskostnader for garasjeplassen på kr. 200/mnd.

Det gjøres oppmerksom på at vedlikehold, tiltak fra eierseksjonssameiet etc. kan medføre en økning i felleskostnadene. Styreleder opplyser at budsjett for neste år er ikke ferdig enda, men det blir nok en økning av fellesutgifter på nyåret, grunnet økte utgifter. Videre opplyser styreleder at det er en pågående rettsak mot utbygger, hva som blir utfaller av denne er usikkert ennå. Det er videre normalt at det foretas en årlig indeksregulering av felleskostnadene.

## FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Varmtvann, fyring, grunnpakke internett, forretningsførsel, kommunale avgifter, felles byggforsikring, diverse honorarer, vaktmester, renhold, generell drift og vedlikehold m.m.

Felles varmtvann og fyring: Avregnes ikke.

## KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnader.

## EIER

Alde eiendom as Alfred Ahmetaj

## Beskrivelse

### BESKRIVELSE

#### Velkommen til Astrids vei 25!

Her finner du en attraktiv 2-roms selveier i hjertet av Lørenskog - perfekt for deg som ønsker å bo sentralt, moderne og komfortabelt. Denne leiligheten fra 2018 byr på enkel tilgang til alt du trenger i hverdagen, med butikker, kjøpesentre, og



kollektivtilbud rett i nærheten.

Med garasjeplass i fellesanlegg og heis som tar deg rett opp til leiligheten i 3. etasje, er hverdagen her lettvinnt og praktisk. Den smarte planløsningen inkluderer en romslig entré, innvendig bod, lekkert bad, stort soverom, og en luftig stue/kjøkken-løsning med utgang til en solrik balkong på 9 kvm som vender mot det fredelige gårdsrommet.

Leiligheten holder en gjennomgående god standard med flotte, malte flater, tre-stavs parkett, og moderne løsninger på kjøkken og bad. Fjernvarme og balansert ventilasjon gir et sunt inneklima året rundt.

*NB! Det er forkjøpsrett i dette sameiet.*

#### **Høydepunkter:**

- *Lys og moderne 2-roms i et veldrevet sameie*
- *Byggeår 2018, med god standard og effektiv planløsning*
- *Solrik balkong på 9 kvm med herlig utsyn mot gårdsrommet*
- *Store vindusflater*
- *Garasjeplass med direkte heisadkomst*
- *Stilrent kjøkken med integrerte hvitevarer*
- *Delikat, flislagt bad med opplegg for vaskemaskin*
- *Praktisk innvendig bod*
- *Bod i kjeller på 5 kvm.*
- *Varmtvann, fyring, og internett inkludert i felleskostnadene*
- *Sentral beliggenhet med gangavstand til alt du trenger*
- *Nærhet til flotte turområder*
- *Godt kollektivtilbud*

**Enten du er førstegangskjøper, ute etter en lettstelt bolig, eller ser etter et utleieobjekt, er denne leiligheten et ypperlig valg. Velkommen til en hyggelig visning!**

#### **PARKERING**

Garasjeplass nr. 112 i Solheimstunet garasjesameie medfølger. Månedlig kostnad kr. 200,- kommer i tillegg til felleskostnadene. Det opplyses om at forretningsfører tar et eierskiftegebyr på kr. 1.328,- for eierbytte av garasjeplass. Dette er inkludert i omkostningene. Eierskiftegebyr kr. 1200,-. Kjøper må fylle ut egenerklæring om konsesjonsfrihet for overdragelse av garasjeplass.

Ellers gateparkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

## **Beliggenhet**

#### **BELIGGENHET**

Leiligheten har en attraktiv beliggenhet i et sentralt boligområde i Lørenskog. Fra eiendommen er det gangavstand til alle servicefunksjoner som to sentere, kulturhus, treningssenter, skoler, barnehager, samt kollektivtilbud med gode forbindelser til Oslo sentrum.

Leiligheten ligger svært sentralt til i et sentralt og attraktivt boligområde på Lørenskog. Fra eiendommen er det gangavstand til alle servicefunksjoner: to kjøpesenter, kulturhus,

treningssenter og kollektivtilbud med god forbindelse til Oslo sentrum.

Sentergården ligger like ved nye Skårersletta. Kommunen tar et løft og Skårersletta skal gjennomgå en total forandring, og blir en miljøgate. Skårersletta skal bygges om fra bilvei til en 24 meter bred sentrumsgate. Kommunen satser hele kr. 245 millioner på dette prestisjeprosjektet der syklist, fotgjengere og kollektivtrafikk skal ha førsteprioritet.

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

Nærmeste bussholdeplass er Haralds vei som ligger ca. 500 meter unna leiligheten, eller Lørenskog sentrum bussterminal, som ligger ca. 600 meter unna. Her finner du hyppige avganger mot Oslo Bussterminal, Helsfyr, Økern og Lillestrøm. Ekspressavganger i rushtiden. Med bil fra Lørenskog sentrum tar det ca. 5 min til Strømmen, 6 min til Lillestrøm, 12 min til Oslo S og 25 min til Oslo Lufthavn.

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

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

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

#### **BEBYGGELSE**

Området består i hovedsak av blokk- og rekkehusbebyggelse.

#### **TOMT**

Fellestomt, 6512 kvm

#### **ADKOMST**

Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startsted til den aktuelle boligen.

### **SKOLE/BARNEHAGE**

Dersom skole- og barnehage tilbud er av betydning for handelen, må interessenten selv sjekke dette med barnehagekontor og skolekontor for det aktuelle området.

## **Innhold**

### **INNEHOLDER**

Leilighet beliggende i byggets 3. etasje. Adkomst via heis. Oppgangen har dørcalling.

Inneholder: Entré/gang, innvendig bod, et bad, et soverom, åpen stue/kjøkken. Utgang fra stue til balkong på 9 kvm.

Det medfølger en bod i kjeller på ca 5 kvm.

### **BYGGEMÅTE**

#### **UTVENDIG**

Boligen har vinduer med 2-lags glass i trevirke og utvendige aluminiumsprofiler. Entrédøren er brann- og lydklassifisert. Balkongdøren er malt, laget i tre og har 2-lags glass. Balkongen er konstruert i betong med rekkverk av stål, plater og glass, med adkomst fra stuen.

#### **INNVENDIG**

Innvendig har boligen parkettgulv, vegger med malte plater og tak med malte plater. Etasjeskillene er av betongdekke. Boligen ligger minst tre etasjer over bakkenivå, og radonmålinger anses derfor ikke som relevante. Innvendige dører i boligen er malte fyllingsdører.

#### **VÅTROM**

Badet er et modulbad bygget i 2018, vurdert i henhold til TEK10, da søknad om bygging trolig ble sendt før TEK17 trådte i kraft. Badet har flislagte gulv og vegger, og taket er utstyrt med malte himlingsplater i stål. Det er vannbåren gulvvarme i rommet.

Innredningen er i en enkel, lys utførelse med servant og ettgreps blandebatteri. Toalettet er veggmontert, og dusjonen har innfellbare dører i glass. Det er også opplegg for vaskemaskin på badet. Ventilasjonen skjer via en ventil i taket som er tilknyttet leilighetens ventilasjonsanlegg. Badet har ett sluk, plassert i dusjområdet.

#### **KJØKKEN**

Kjøkkenet har en moderne innredning med glatte fronter og en benkeplate av laminat. Vasken er en dobbel stålkum utstyrt med ettgreps blandebatteri. Kjøkkenet har også komfyr, platetopp, vannstoppssystem og komfyrvakt, samt tilrettelagt opplegg for oppvaskmaskin. Ventilasjon skjer via en kjøkkenventilator med avtrekk ut av bygget.

#### **TEKNISKE INSTALLASJONER**

Innvendige vannledninger i leiligheten er av plastmateriale (rør-i-

rør-system) og er inspisert i rørskapet i gangen, der man finner inntak, stoppekraner samt fordelinger til radiatorer og sprinkler. To fordelingsskap på badet (plassert i himlingen) er ikke inspisert, ettersom nøkkel til disse ikke var tilgjengelig ved befaringen. Vurderingen av anlegget er basert på alder og enkelte synlige forhold.

Avløpsrørene i leiligheten er av plast og omfatter synlige rør, som de under kjøkkenbenken og i servantskapet på badet. Skjulte felles avløpsstammer er ikke vurdert, da disse tilhører fellesområdene. Vurderingen baserer seg på alder og observerte avrenningsforhold ved samtidig tapping.

Ventilasjonsystemet har tilluft i soverom, stue og kjøkken, samt avtrekksventiler på badet og kjøkkenet. Rørskapet i gangen inneholder opplegg for vannbåren varme, med gulvvarme på badet og radiatorer i øvrige rom (to registrerte radiatorer).

Hovedsikringen og strømmåleren er plassert i fellesområdene, mens sikringsskapet med automatsikringer er plassert i boden. Alle kurser er utstyrt med jordfeilbrytere. Anlegget har både skjult og åpen installasjon; ledninger er delvis skjult i vegger og himling, mens enkelte kabler er festet på listverk og andre overflater. Belysningen i leiligheten består hovedsakelig av lamper og downlights, og stikkontakter og brytere er synlige.

Brannsikkerhetsutstyr i leiligheten omfatter røykvarsler, pulverapparat og sprinkelanlegg.

#### **Avvik som kan kreve tiltak (TG 2):**

##### **Utvendig > Entrédør**

Det er påvist følgende avvik:

- Punkt 1: Låsesylinderen på entrédøren er løs.
- Punkt 2: Det er en løs pakning på undersiden av dørbladet mot terskelen.

Konsekvens/tiltak:

Det må gjøres tiltak for å utbedre avvikene.

- Punkt 1: Låsesylinderen må strammes.
- Punkt 2: Tettepakningen må reetableres, eller en ny pakning må monteres.

##### **Innvendig > Overflater**

Vurdering av avvik:

- Overflatene viser en høyere grad av slitasje enn forventet, spesielt på gulvene.

Konsekvenser/tiltak:

- Slitasje på overflatene har lav konsekvensgrad, og nødvendigheten av utbedring vurderes av ny eier. Generelt sett er behovet for oppgradering av innvendige overflater og innredning i stor grad avhengig av ny eiers smak, ønsker og behov. Ny eier må selv vurdere om det er behov for innvendige oppgraderinger.

##### **Innvendig > Innvendige dører**

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik som tilsier at enkelte dører bør justeres. Dette gjelder tre innerdører som tar i karmene ved åpning og lukking.

Konsekvenser/tiltak:

- Enkelte dører må justeres.

For å utbedre avvikene må dørene justeres, noe som vurderes som et enkelt tiltak. Det anbefales generelt å unngå å henge gjenstander på disse lettere dørene, da dette ofte får dørene til å subbe mot karmen og terskler.

### Våtrom > 3. Etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:

- Det er registrert riss og sprekker i flisfugene på hele badet, inkludert utenfor dusjsonen. Årsaken til sprekken er usikker, men det kan skyldes transportskader eller lignende.

Konsekvenser/tiltak:

- Riss og sprekker i flisfugene kan indikere potensielle underliggende fuktskader, og konstruksjonen bør følges med jevne observasjoner for å vurdere om skadene utvikler seg.
- Sprekken anses antageligvis ikke å indikere fuktighet, men kan være transportskader eller tilsvarende.

### Tekniske installasjoner > Vannledninger

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik på vannledningene i leiligheten, spesielt knyttet til alder og noen synlige forhold som kan kreve tiltak. Dette gjelder rør-i-rør-systemet og synlige avløpsrør som er vurdert i forbindelse med tilstandsrapporten.

Konsekvenser/tiltak:

- Anlegget bør kontrolleres og vedlikeholdes for å sikre at det er i tilfredsstillende stand. Ytterligere tiltak kan være nødvendig for å rette opp eventuelle svakheter som er påvist.

### Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll av det elektriske anlegget, begrenset til spørsmål og undersøkelser i henhold til avhendingslovens forskrift om tryggere bolighandel.

Kontrollørens kompetanse er ikke tilstrekkelig til å utføre en fullverdig vurdering av elektrisk anlegg.

Tilstandsvurdering:

Tilstandsgraden er satt til TG 2 på grunn av en forenklet og begrenset kontroll. Det kan være feil eller mangler som ikke er avdekket, og videre veiledning eller full kontroll bør utføres av registrert elektrovirksomhet.

### Hovedpunkter fra kontrollen:

1. Ettersynsrapport de siste 5 år:

Nei, det er ikke utført ettersynsrapport eller oppfølging etter denne perioden.

2. Generell sjekk på skader eller slitasje:

Nei, det er ingen tegn på termiske skader (f.eks. varmgang) på kabler eller utstyr.

Nei, ingen synlige defekter på kabler eller feil festede kabler.

3. Inntak og sikringsskap:

Nei, det er ingen tegn på at kabelinnføringer i inntak eller sikringsskap ikke er tette.

Ja, kurssammensetning og antall sikringer er i samsvar.

4. Helhetsvurdering og behov for utvidet kontroll:

Anbefaling om utvidet el-kontroll på grunn av eierens begrensede kjennskap til det elektriske anlegget og boligens brukshistorie. Ingen kjente kontroller er gjennomført, noe som kan gjøre det utfordrende å gi en fullverdig vurdering.

Generell kommentar:

Det er ikke foretatt en fullstendig vurdering av det elektriske anlegget på grunn av begrensninger i takstmannens kompetanseområde. Anlegget er vurdert basert på svar fra eier, og det er eierens ansvar å sørge for regelmessig el-kontroll og godkjent oppfølging fra en kontrollinstans.

Dette gir en vurdering av det elektriske anleggets tilstand med anbefaling om videre tiltak for å sikre en grundigere vurdering.

**Informasjonen er hentet fra tilstandsrapport utført av bygningssakkyndig Kato Malvik. For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Det er viktig at interessenter setter seg inn i rapporten. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.**

## BODER

Bod i kjeller (merket 154).

## Standard

### STANDARD

For den utfyllende tekniske standard for øvrig, henvises det til vedlagte tilstandsrapport.

### FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for oppføring av boligbygg datert 14.11.2018. Det er ikke spesifisert hvilke tiltak som må til for at det skal gis ferdigattest. Dokumentet er vedlagt salgsoppgaven.

Det foreligger godkjente og byggemeldte plantegninger som samsvarer med dagens planløsning.

## Energi

### ELEKTRISK ANLEGG

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

Det fremgår av selgers egenerklæring/den bygningsskyndiges tilstandsrapport at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring (er) for hele/deler av det elektriske anlegget.

## OPPVARMING

Vannbåren varme med radiatorer. Gulvvarme i bad.

Dersom det ikke er varmekilder i alle rom, fravikes NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

## ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Grønn - Energikarakter C

## Økonomi/drift

### KOMMUNALE AVGIFTER

Blir fakturert under ett til SOLHEIMSTUNET BOLIGSAMEIE 1. Kommunale gebyrer er del av fellesutgifter pr. andels eier. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer/avgifter.

### EIENDOMSSKATT

Det er ikke eiendomsskatt i Lørenskog kommune.

### FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 3 497,- pr.mnd.

Herav:

- Internett 189,00
- Felleskostnader bolig 3 308,00

I tillegg til overnevnte felleskostnader påløper det felleskostnader for garasjeplassen på kr. 200/mnd.

Det gjøres oppmerksom på at vedlikehold, tiltak fra eierseksjonssameiet etc. kan medføre en økning i felleskostnadene. Styreleder opplyser at budsjett for neste år er ikke ferdig enda, men det blir nok en økning av fellesutgifter på nyåret, grunnet økte utgifter. Videre opplyser styreleder at det er en pågående rettsak mot utbygger, hva som blir utfaller av denne er usikkert ennå. Det er videre normalt at det foretas en årlig indeksregulering av felleskostnadene.

### FASTE LØPENDE KOSTNADER

For aktuell leilighet vil dette blant annet være strøm etter forbruk, kabel-TV og bredbånd utover grunnpakke, forsikringer etc.

Sameiet har internett fra ObosOppennet inkludert i felleskostnadene. TV må den enkelte seksjonseier bekoste selv.

### SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Sameiet har ingen lån.

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

### ÅRSREGNSKAP

Sameiet har et positivt årsresultat for 2023 på kr. 1 879 931,-

## FORSIKRING MED POLISENUMMER

IF SKADEFORSIKRING NUF (31431) Polisenummer: SP5307938

## FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 047 612,- Som sekundærbolig Kr. 4 190 446,-

Overnevnte tall er hentet fra Skatteetatens ligningskalkulator.

## SAMEIE

Sameie: Solheimstunet Boligsameie 1, Orgnr: 920905285

### Generelle opplysninger om Solheimstunet Boligsameie 1

Sameiet består av 160 seksjoner.

Solheimstunet Boligsameie 1 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 920905285, og ligger i Lørenskog kommune.

Gårds- og bruksnummer: 108/516

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

Solheimstunet Boligsameie 1 har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er KPMG.

### Styrets arbeid

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

- Styret har gjennomført dugnad.
- Styret har tatt seg av løpende vedlikehold.
- Styret har hatt dialog med deres advokater gjennom hele året.
- Styret har inngått avtale med Sentergården, Sølvbyggene og Solheimstunet boligsameie 2 om vedlikehold av felles gang- og sykkelvei samt Astrids vei.
- Styret har også laget en felles måkeavtale som de administrerer og videre fakturerer.

### Saken mot USBL

Styret har jobbet med tredjeparts befaringer og gjennomført disse. De hadde rettsmøte angående deres reklamasjoner den 11. juni i år.

### Saken mot nabotomtene om bruken av Astrids vei

Styret har over lengre tid forsøkt å få utbyggerne og Lørenskog kommune til å ordne opp i Astrids vei. Styret har nå meldt saken inn for jordskifteretten for å stadfeste at det er deres eiendom, og at utbyggerne ikke kan ta seg til rette på deres eiendom.

## **Følgende ble vedtatt på årsmøte den 8. mai 2024:**

1. Valg av møteleder
    - Nina Christin B. Karlsen fra OBOS ble valgt som møteleder.
  2. Godkjenning av stemmeberettigede
    - Registrerte deltakere og fullmakter ble godkjent som grunnlag for stemmegivning.
  3. Valg av protokollfører og protokollvitne
    - Nina Christin B. Karlsen ble valgt til å føre protokollen, og Jens Dag Vatndal ble valgt som protokollvitne.
  4. Godkjenning av møteinnkalling
    - Møteinnkallingen ble godkjent.
  5. Årsrapport og årsregnskap
    - Årsrapport og årsregnskap ble godkjent. Årets resultat overføres til egenkapital.
  6. Fastsettelse av honorarer
    - Styrehonoraret ble satt til 210 000 kr.
  7. Kjøp av MC-parkeringsplasser
    - Sameiet vedtok å kjøpe fire MC-parkeringsplasser dersom garasjesameiet ikke gjør det, til en pris på 150 000 kr for alle plassene.
  8. Valg av tillitsvalgte
- Følgende ble valgt til styret:
- Styremedlemmer (2 år): Morten Grønstad og Bård Haugen.
  - Varamedlem (1 år): Grethe Olsen.
- Den oppdaterte styresammensetningen er som følger:
- Leder: Tone Gifstad (2023-2025)
  - Styremedlemmer: Bård Halgeir Haugen (2024-2026), Ibrahim Ali (2023-2025), Morten Grønstad (2024-2026)

Alle vedtak ble enstemmig vedtatt i samsvar med styrets innstillinger.

### **2-2 Forkjøpsrett**

- (1) Dersom seksjonen skifter eier, har andre seksjonseiere i sameiet, og dernest andelseierne i boligbyggelaget OBOS, forkjøpsrett.
- (2) Det er bare sameiet som kan gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av de forkjøpsberettigede.
- (3) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når seksjonen overdras til ektefelle, til seksjonseiers eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren.
- (4) Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når seksjonen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar seksjonen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.
- (5) Styret i sameiet skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 2-3.

### **2-3 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende og hvem kravet skal fremsettes mot**

- (1) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra sameiet mottok melding om at seksjonen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår.
- (2) Fristen er fem hverdager dersom sameiet har mottatt skriftlig

forhåndsvarsel om at seksjonen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at seksjonen har skiftet eier.

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

### **2-4 Nærmere om forkjøpsretten**

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

Jf. vedtektene.

Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være vedlagt salgsoppgaven. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.

### **FORRETNINGSFØRER**

OBOS Eiendomsforvaltning avd. forkjøpsrett.

### **STYREGODKJENNING**

Kjøper skal godkjennes av styret og har selv risikoen for at godkjennelse blir gitt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

Det foreligger forkjøpsrett for seksjonseiere i sameiet. Dersom seksjonen skifter eier, har andre seksjonseiere i sameiet, og dernest andelseierne i boligbyggelaget OBOS, forkjøpsrett. Forhåndsavklaring er igangsatt. Ta kontakt med megler eller forretningsfører for ytterligere opplysninger om meldefristen.

Forkjøpsretten er sendt for utlysning for medlemmer og borettslaget samtidig ifm. salget. Dersom forkjøpsretten benyttes, løses opprinnelig kjøper fra avtalen og alle økonomiske forpliktelser overfor selger bortfaller. Vær oppmerksom på at forretningsfører har anledning til å belaste et ekstra gebyr til den som benytter forkjøpsrett.

## **Diverse**

### **TEKNISKE INSTALLASJONER**

TV-tuner følger ikke med objektet, da det følger abonnementet til eier.

### **DYREHOLD**

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

### **DIVERSE**

Kun integrerte hvitevarer medfølger handelen. Se forøvrig vedlagte løsøreliste.

Selger har selv ikke bebodd eiendommen, og sitter derfor med begrenset kjennskap til eiendommens tilstand. Interessenter oppfordres til å foreta grundige undersøkelser, gjerne sammen med bygnings sakkyndig eller annen fagkyndig.

#### **RADONMÅLING**

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

## **Offentlige forhold**

#### **FORPLIKTELSER, RETTIGHETER OG SERVITUTTER**

Kommunen har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. De andre sameierne/sameiet har panterett i seksjonen for felleskostnader samt andre krav som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for den enkelte bruksenhet overstiger 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tvangsdekning besluttet gjennomført, jf. lov om eierseksjoner § 31 første ledd.

Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

#### **Følgende servitutter er tinglyst på eiendommen:**

1976/245-4/8 Erklæring/avtale

Dato: 16.01.1976

Innhold: Iflg. skjøte er det bestemmelser om vann- og kloakkledninger m.fl. bestemmelser.

Overført fra: 3222-108/516

Gjelder denne registerenheten med flere.

1976/7643-1/8 Erklæring/avtale

Dato: 22.11.1976

Innhold: Bestemmelse om at når eiendommen blir delt skal eiendommene ha gjensidig rett til bruk av parkeringsplass og avkjørsel.

Overført fra: 3222-108/516

Gjelder denne registerenheten med flere.

2010/351333-1/200 Bestemmelse om bebyggelse

Dato: 18.05.2010

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:380

Overført fra: 3222-108/516

Gjelder denne registerenheten med flere.

2016/502392-2/200 Bestemmelse om adkomstrett

Dato: 06.06.2016

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516

Innhold: Rett til å anlegge, bruke og vedlikeholde midlertidig adkomstvei over eiendommen. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen.

Overført fra: 3222-108/516

Gjelder denne registerenheten med flere.

2018/467394-1/200 Bestemmelse om adkomstrett

Dato: 22.02.2018 kl. 21:00

Innhold: Kan ikke slettes uten samtykke fra Lørenskog kommune (Org.nr: 842566142).

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:816

Overført fra: 3222-108/516

Gjelder denne registerenheten med flere.

2018/536115-2/200 Forkjøpsrett

Dato: 13.03.2018 kl. 21:00

Innhold: Forkjøpsretten gjelder for de andre seksjonseierne i seksjonssameiet. Kan ikke slettes uten samtykke fra Boligbyggelaget USBL (Org.nr: 950285680).

Overført fra: 3222-108/516

Gjelder denne registerenheten med flere.

2018/594933-1/200 Bestemmelse om veg

Dato: 27.03.2018 kl. 21:00

Rettighetshavere: Knr:3029 Gnr:102 Bnr:116 og Knr:3222

Gnr:102 Bnr:13

Overført fra: 3222-108/516

Gjelder denne registerenheten med flere.

2018/594933-2/200 Erklæring/avtale

Dato: 27.03.2018 kl. 21:00

Innhold: Bestemmelse om rett til bruk av rømningsvei.

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:816

Overført fra: 3222-108/516

Gjelder denne registerenheten med flere.

2018/594933-5/200 Erklæring/avtale

Dato: 27.03.2018 kl. 21:00

Innhold: Bestemmelse om rett til bruk av grunn ved reparasjon av bygninger og konstruksjoner.

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:13

Overført fra: 3222-108/516

Gjelder denne registerenheten med flere.

2018/594933-6/200 Erklæring/avtale

Dato: 27.03.2018 kl. 21:00

Innhold: Bestemmelse om rett til bruk av grunn ved reparasjon av bygninger og konstruksjoner.

Rettighetshaver: Knr:3029 Gnr:102 Bnr:116

Overført fra: 3222-108/516

Gjelder denne registerenheten med flere.

2018/594933-7/200 Erklæring/avtale

Dato: 27.03.2018 kl. 21:00

Innhold: Bestemmelse om rett til bruk av grunn ved reparasjon av bygninger og konstruksjoner.

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:816  
Overført fra: 3222-108/516  
Gjelder denne registerenheten med flere.

2018/595429-1/200 Erklæring/avtale  
Dato: 27.03.2018 kl. 21:00

Innhold: Bestemmelse om rett til bruk av areal til opphold, rekreasjon, lek, parkering av sykler, brann- og renovasjonstilkomst.

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:13  
Overført fra: 3222-108/516  
Gjelder denne registerenheten med flere.

2018/595429-2/200 Erklæring/avtale  
Dato: 27.03.2018 kl. 21:00

Innhold: Bestemmelse om rett til bruk av areal til opphold, rekreasjon, lek, parkering av sykler, brann- og renovasjonstilkomst.

Rettighetshaver: Knr:3029 Gnr:102 Bnr:116  
Overført fra: 3222-108/516  
Gjelder denne registerenheten med flere.

2018/595569-1/200 Bestemmelse om veg  
Dato: 27.03.2018 kl. 21:00

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:512  
Overført fra: 3222-108/516  
Gjelder denne registerenheten med flere.

2022/1459994-1/200 Bestemmelse om kloakkledning  
Dato: 23.12.2022 kl. 21:00

Rettighetshavere: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:14 (Snr:1-51) og  
Knr:3222 Gnr:108 Bnr:512 (Snr:1-2)  
Gjelder denne registerenheten med flere.

Kjøper er gjort kjent med at ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn 2 boligseksjoner i samme eierseksjonssameie, jf. lov om eierseksjoner § 23, første ledd

#### **UTLEIE**

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Utleie skal meldes styret.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Utleie må registreres slik at styret er orientert om hvem som bor i sameie. Seksjonseier har det fulle ansvar overfor sameie for enhver skade eller ulempe som blir påført laget eller naboer av de som disponerer boligen.

#### **VEI/VANN/KLOAKK**

Eiendommen har adkomst via kommunal vei og private internveier med felles vedlikeholdsansvar for sameiet. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Sameiet er ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

#### **REGULERING**

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse i reguleringsplan.

Området er regulert med fokus på å legge til rette for boligbygging, næringsvirksomhet og offentlige tjenester. Reguleringsplanen som følger eiendommen viser at reguleringen omfatter både bygggrenser og grøntområder for å balansere bebyggelse med rekreasjonsarealer. Videre inkluderer reguleringen også nødvendige tekniske løsninger for infrastruktur, som veier og kollektivtilbud, for å sikre god tilkomst til området.

#### **Kjøpsvilkår**

##### **OVERTAGELSE**

Overtagelse etter avtale med selger.

Overtagelse kan tidligst skje etter at forkjøpsretten for øvrige seksjonseiere i sameiet og eventuelt medlemmer av boligbyggelaget er avklart, samt at styrets godkjenning er avklart.

##### **PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD**

kr 3 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 1 328,- (Eierskiftegebyr garasje)

kr 7 981,- (Forkjøpsrettsgebyr)

kr 99 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 990 000,-))

-----  
kr 110 259,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

-----  
kr 4 100 259,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 950,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

-----  
kr 4 110 209,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

##### **BOLIGSELGERFORSIKRING**

Det er ikke tegnet boligselgerforsikring ifbm. salget. Det er likevel utarbeidet en egenerklæring som interessenter bør gjøre seg kjent med før budgivning. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven.

##### **BETALINGSBETINGELSER**

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt

på meglers klientkonto innen dato for overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

#### **VEDERLAGET**

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

- *Provisjon: 1%*
- *Tilrettelegging: 14 500,-*
- *Visnings-/overtagelseshonorar: 2 500,-/stk.*
- *Markedspakke: 19 900,-*
- *Oppgjør: 7 900,-*

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

#### **OPPDRAKSNUMMER**

91-24-0272

## **Kjøpsinformasjon**

#### **BUDGIVNING**

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver.

Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

#### **BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING**

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

#### **LOVANVENDELSE**

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygnings-sakkyndiges 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. 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 budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

**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.

Uautorisert kopiering eller gjenbruk av all tekst og alle bilder i denne annonse/salgsoppgave er ikke tillatt.

#### **HVITVASKING**

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre

kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

#### **PERSONVERN**

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklaering>

## Megler

#### **AVDELING**

Ensjø Eiendomsmegling AS

EIE Ensjø

Org. nr: 921542690

Gladengveien 24

0661 Oslo

Tlf: 22 34 34 64

#### **ANSVARLIG MEGLER**

Eiendomsmegler / Salgsleder / Partner Granit Zumberi

#### **SAKSBEHANDLERE**

Granit Zumberi

EIE Ensjø

Eiendomsmegler / Salgsleder / Partner

Mob: 98 49 66 02 / E-post: [gz@eie.no](mailto:gz@eie.no)

Argjenda Krasniqi

Eiendomsmegler / Kontorjef

Mob: 91 83 10 94

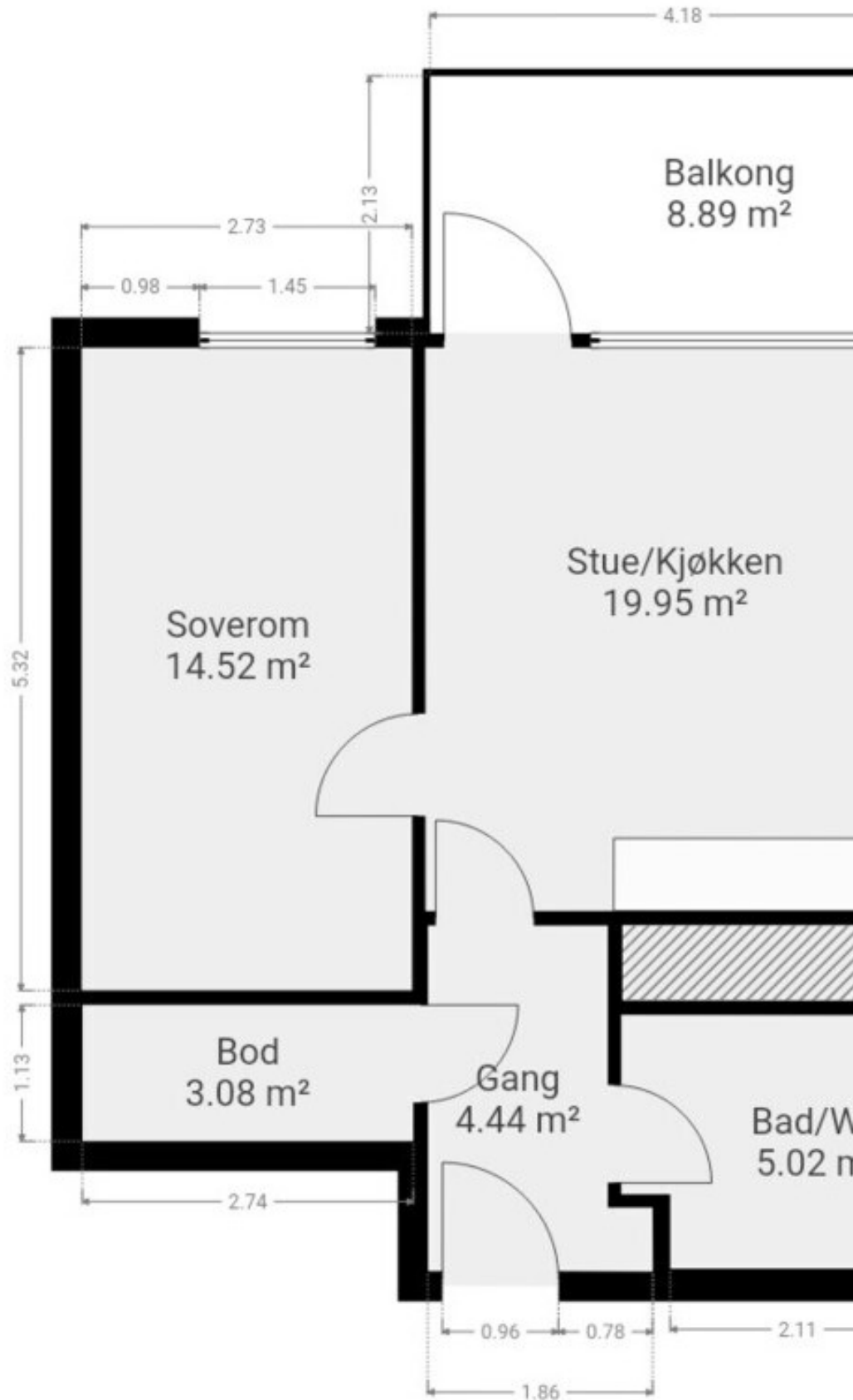
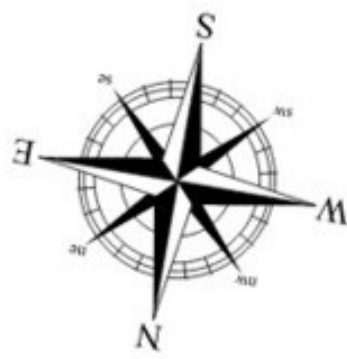
[/ E-post: [arkr@eie.no](mailto:arkr@eie.no)

# DITT NYE HJEM?

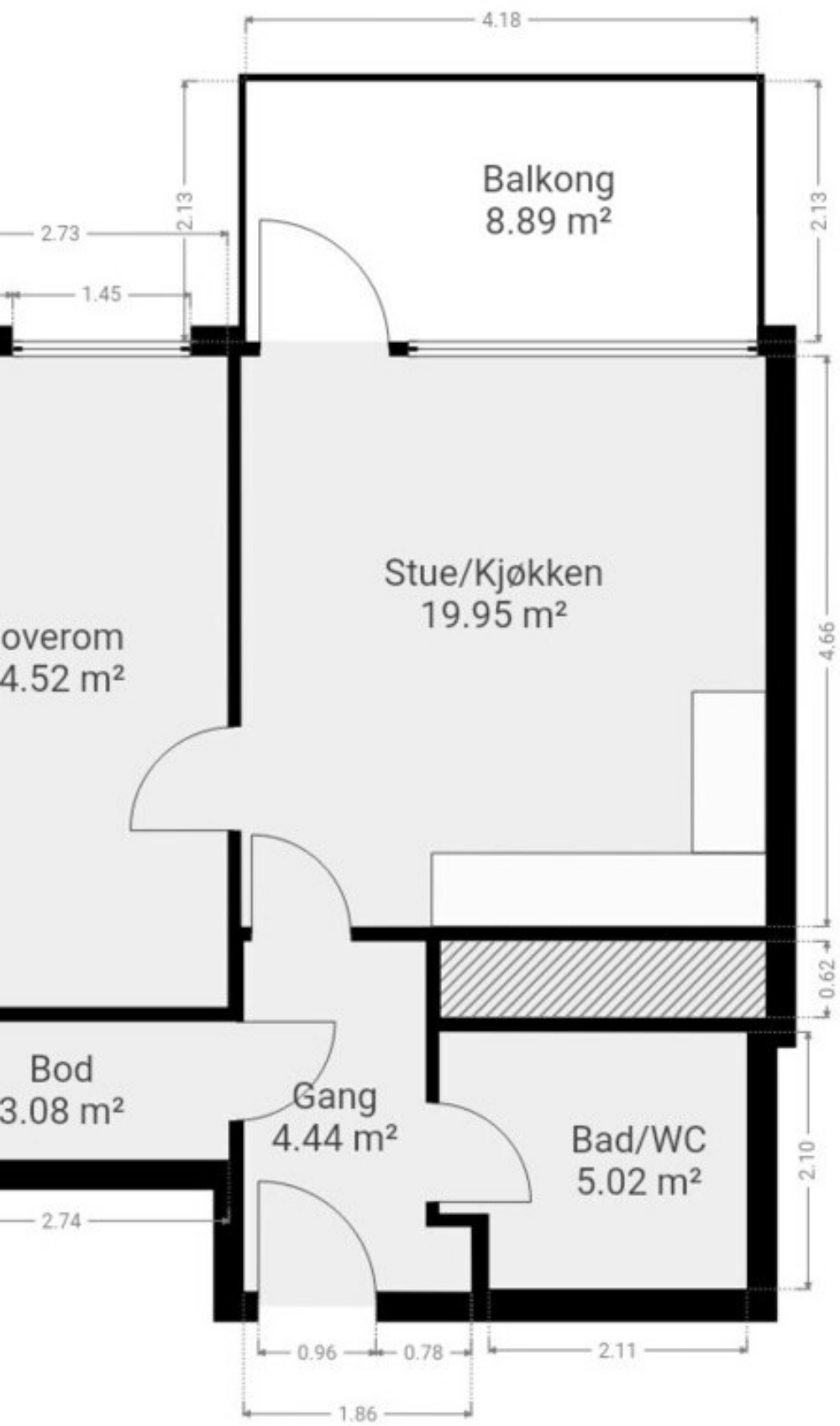








1













# EIE har Norges mest fornøyde boligkunder\*

Eiendomsmeglere forvalter det mest dyrebare kundene våre eier, og vi verdsetter derfor tilliten fra våre kunder høyt.

Hver dag står vi på for å gi dere Premium rådgivning, og trygghet og forutsigbarhet gjennom hele boligprosessen. For tredje gang har EIE bevist at disse verdiene gir de mest fornøyde boligkundene i landet\*. Vi takker ydmykt for tilliten.



\*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.kundebarometer.no](http://www.kundebarometer.no)



























# EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023\*

EIE har et uttalt mål å være en attraktiv, inkluderende og trygg arbeidsplass. Vi har troen på at mangfold ikke bare sikrer god balanse, men også driver innovasjon og vekst.

Vi er takknemlig for at våre kunder deler vårt fokus på bærekraft, innovasjon, inkludering og mangfold.



\*EIE ble bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023, 2022 og 2020.  
Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.barekraftbarometer.com](http://www.barekraftbarometer.com)



















# Premium rådgivning lønner seg

Vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde, og legger ned et meglerhåndverk som våre kunder fortjener.

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Vi kaller det Premium rådgivning









HAND  
WASH

王

Boligen din er *verdifull*,  
opplevelsen av å bruke  
EIE skal også være det.  
Derfor kaller vi det  
Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

























A large, bold, black letter 'E' is centered at the top of the page. The background is a complex, low-poly geometric pattern in shades of gray, with a large white triangle pointing upwards behind the 'E'.

**Både mennesker og boliger er forskjellige,  
men en vellykket prosess har alltid én viktig  
ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig**

**EIE – Premium rådgivning**

EIE eiendomsmegling





















TRÉ  
SMÅ  
FISK



SUS

TRÉ  
SMÅ  
FISK







88 STREET BURGER

# Brunch del.

## Loaded fries



8

Tilltaget gäller mellan 11 - 15  
Kan inte kombineras med andra rätter







METRO  
10-21 (19)

METRO

1



METRO

SHOPPING  
100 BUTIKKER  
10-21  
10-19

LETS PLAY







- SN
- sport 1 Sne
- SpiseriSne
- THON Sne
- KILCO
- MAMMUT
- ALDRITT
- LÖPLABBET
- ATOMIC PRO CENTER
- EVO
- RETURNET
- BarSne

- Logo 1
- Logo 2
- Logo 3
- Logo 4
- Logo 5
- Logo 6
- Logo 7
- Logo 8
- Logo 9
- Logo 10
- Logo 11
- Logo 12
- Logo 13
- Logo 14
- Logo 15
- Logo 16
- Logo 17
- Logo 18
- Logo 19
- Logo 20













2

3

4

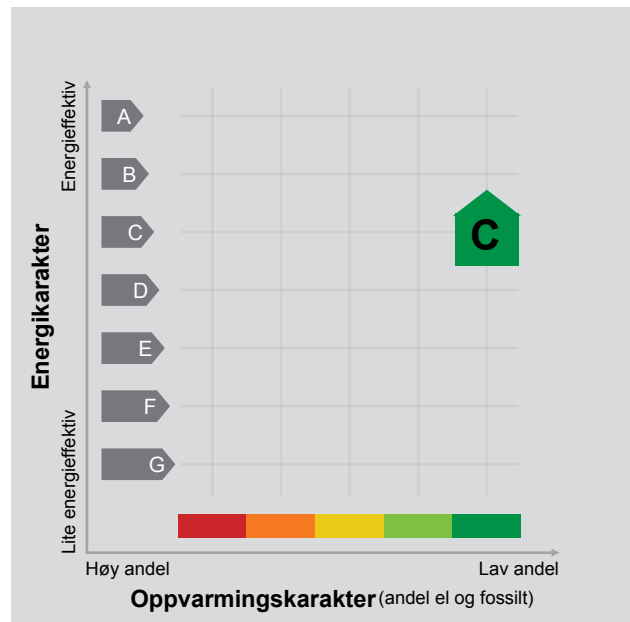


# INFORMASJON & DOKUMENTER



# ENERGIATTEST

Adresse	Astrids vei 25
Postnummer	1473
Sted	LØRENSKOG
Kommunenavn	Lørenskog
Gårdsnummer	108
Bruksnummer	516
Seksjonsnummer	73
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300502113
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	Energiattest-2024-47462
Dato	06.11.2024



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Redusér innnetemperaturen
- Slå av lyset og bruk sparepærer

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Slå el.apparater helt av
- Montere urbryter på motorvarmer

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår</b>	2018
<b>Bygningsmateriale:</b>	Betong
<b>BRA:</b>	52
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Fjernvarme

**Ventilasjon** Balansert ventilasjon

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/>.

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

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

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Brukertiltak

### Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

## Tiltak utendørs

**Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer**

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

**Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

**Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning**

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

**Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

**Tiltak på varmeanlegg****Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus**

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

**Tiltak på luftbehandlingsanlegg****Tiltak 16: Utføre service på ventilasjonsanlegg**

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



## HUSORDENSREGLER FOR SOLHEIMSTUNET BOLIGSAMEIE

### GENERELT

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

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

### REGLER OM RO I LEILIGHETEN

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

### BALKONGER/FASADE

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

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

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

Levegger er tillatt på bakkeplan og skal være av typen:

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

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

### SØPPEL - AVFALL

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

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

## **DYREHOLD**

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

## **BRANNVERN**

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

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

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

## **UTLEIE**

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

## **NØKLER OG SKILT**

Ved etterbestilling av nøkler kontaktes Usbl. Det er kun eier som kan bestille nøkler.

E-post [usbl@usbl.no](mailto:usbl@usbl.no)

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

## **BESKJEDER OG HENVENDELSER**

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

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

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

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


Lørenskog, mai 2021

# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Astrids vei 25, 1473 LØRENSKOG

 LØRENSKOG kommune

 # gnr. 108, bnr. 516, snr. 73

Sum areal alle bygg: BRA: 57 m<sup>2</sup> BRA-i: 52 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 04.11.2024

Rapportdato: 07.11.2024

Oppdragsnr.: 20000-1571

Referansenummer: EH8158

Autorisert foretak: Takseringstjenester AS

Sertifisert Takstingeniør: Kato Malvik

Vår ref:



Takseringstjenester AS



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



# Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningsakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningsakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningsakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## Takseringstjenester AS

Takseringstjenester AS er et foretak som ble etablert i 2014. Selskapet samarbeider med andre takstforetak i Oslo og på Romerike med hovedformål å skape et fagmiljø og dermed øke kompetansen blant takstmenn i området. Videre vil vi gjennom dette opplegget tilby våre oppdragsgivere et kvalitetsprodukt levert innenfor tilfredsstillende rammer. Takseringstjenester AS representerer lang erfaring fra bransjen, og er tilsluttet Norsk Takst som har gode IT-verktøy, etter-, og videreutdanningsystemer og forsikringsordninger.

### Rapportansvarlig

Kato Malvik

Uavhengig Takstingeniør

kato@takseringstjenester.no

991 26 687



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



# Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befarings, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktaginger, opplysninger fra rekvirent og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på eiendommen: Bygget er oppført i 2018 og er med det ca 6 år gammelt og i all hovedsak opprinnelig stand konstruksjonsmessig. Bygget har som følge av alder redusert tilstand og restlevetid på bygningsdeler fra byggeår. Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. De innvendige overflater, med bad og kjøkken fremstår i normal stand og normal-noe høy slitasje, og særlig på gulvet. Overflater har etter takstmannens oppfatning behov for noe vedlikehold i form av maling/sliping av gulv, men ellers ikke særlige behov for oppgraderinger. Enkelte forhold er likevel kommentert under konstruksjoner og det henvises til bygningsdelene for ytterligere beskrivelser.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2018

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer i trevirke med 2-lags glass og utvendig aluminiumslist.

Bygningen har Brann- og lydklassifisert entrédør.

Bygningen har malt balkongdør i tre med 2-lags glass

Balkong i betong med rekkverk i stål/plater/glass. Adkomst fra stuen.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

### Bad/wc;

Flislagte gulv, vegger og malt himling. Slett lys innredning med servant og ettgreps blandebatteri. Veggmontert toalett. Dusjnische med innfellbare dører i glass. Opplegg for vaskemaskin. Ventil i himlingen, tilknyttet leilighetens ventilasjonsanlegg.

Det er ett sluk på badet. Dette er plassert i dusjsonen.

Modulbad bygget i 2018 og TEK 10, er lagt til grunn for vurderingen, da søknadstidspunktet sannsynligvis er før TEK 17 trådte i kraft. Veggene har fliser. Taket har himlingsplater i stål.

Rommet har vannbåren gulvvarme.

Det er målt fall fra flislagt gulv ved terskel mot sluk. Det er ca 5 mm fall fra flislagt gulv ved terskel til nedsenket dusjsone og lokalt fall i dusjsonen. Opphøyd og silikonert terskel. Total høydeforskjell mellom underkant terskel og topp slukrist er ca 40 mm.

Grunnen til at jeg skriver smøremembran med ukjent utførelse, er at det normalt sett smøres membran i modulbad, men at det i dette tilfellet ikke kan dokumenteres.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad. Dette er dokumentert og det gis rom for unlatelse av boring i baderomskabiner.

Det skal i utgangspunktet tas hull fra tilstøtende rom i utsatte områder. Dette forstås som under blandebatteriet/dusjsonen i rommet. Dette området er imot en kasse med diverse rørføringer mellom kjøkkenet og badet. Føringerne går gjennom etasjeskillene til blokken. Det er sannsynlig at denne kassen også er bygget opp iht brannkrav og jeg kan ikke perforere denne konstruksjonen uten å vite hva jeg borer i. Det er knyttet for stor usikkerhet til hva man borer i.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Dobbel stålalum med ettgreps blandebatteri. Det er komfyr, platetopp, vannstoppsystem og komfyrvakt. Opplegg for oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

# Beskrivelse av eiendommen

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskapet i gangen. Inntak og stoppekraner, samt fordeling til radiatorer og sprinkler i dette skapet.

Fordelingskap(2 stk) på badet(i himling). Disse er ikke besiktiget da det ikke forelå nøkkel til disse på befaringsdagen.

Vurderingen av anlegget er gjort med bakgrunn i alder og noen få synlige forhold.

Det er avløpsrør av plast. Vurderte avløpsrør er de som er internt i leiligheten og synlige, som i kjøkkenbenken og servant skapet på badet. Skjulte felles avløps stammer o.l er ikke vurdert, da dette anses som fellesområder. Vurderingen er basert på alder og avrenning ved samtidig tapping.

Ventilasjonsanlegg med tilluft i soverom og stue/kjøkken. Avtrekksventiler fra badet og kjøkkenet.

Rørskap med opplegg for vannbåren varme i skap i gangen(se vannledninger). Vannbåren varme med gulvvarme i badet og radiatorer((2 stk registrert)

Hovedsikring og strømmåler i skap på fellesområder. Automatsikringer i sikringssskap plassert i boden. Jordfeilbrytere på alle kurser. Anlegget er delvis skjult/delvis åpent. Det vil si at kabelføringer og lignende både er skjult i vegger og himling, men noe klamret på listverk og andre overflater. Lamper stikk-kontakter og brytere er synlig. Belysning i leiligheten består i hovedsak av lamper og downlights.

Røykvarsler, pulver brannsløkking og sprinkelanlegg.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

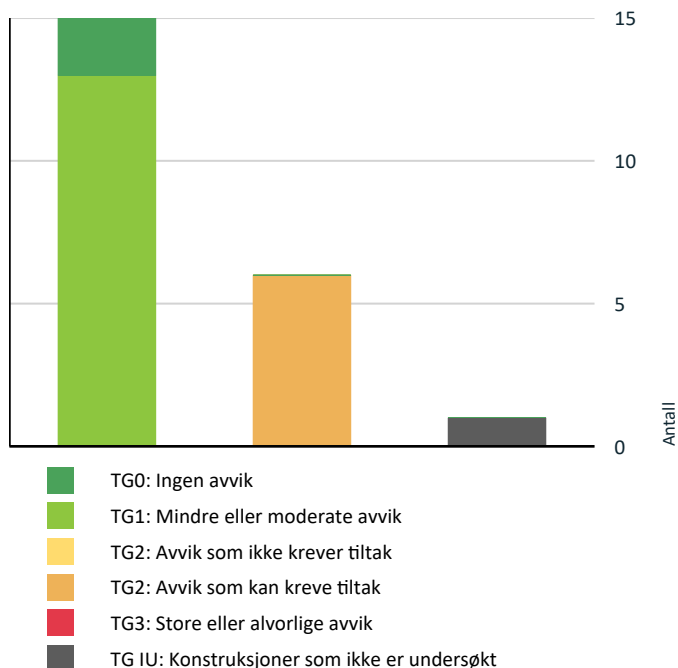
## Boligbygg med flere boenheter

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

Det foreligger seksjonerings tegninger som stemmer med dagens bruk.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er sendt ut en ordrebekreftelse i forkant av oppdraget. I denne bekreftelsen etterspørres dokumentasjon. All dokumentasjon som er fremvist til meg er listet opp under "dokumenter". Ingen andre dokumenter er fremvist meg i forbindelse med oppdraget.

Befaringen er utført med begrensninger av at boligen var fullt møblert og bebodd. Det er kun flyttet på mindre møbler, esker eller lignende, dersom det har vært grunn til å mistenke at det skulle skjule betydelige forhold. Dette betyr at det kan være hakk, slitasje og andre forhold som ikke er avdekket på befaringsdagen.

Utvendige konstruksjoner (fellesområder) er besiktiget og vurdert der de er tilgjengelige fra seksjonen/andelen (oftest fra balkong/terrasse e.l), med begrensninger som følger av dette.

## Oppsummering av avvik

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

## Boligbygg med flere boenheter

### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 3.Etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Entredør

[Gå til side](#)



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)



Våtrom > 3.Etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

### Byggeår

2018

### Standard

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

### Vedlikehold

Leiligheten fremstår med normal standard og normalt vedlikeholdt, men med noe høy slitasje på særlig gulvet- jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

## UTVENDIG

### 📍 TG 1 Vinduer

Vinduer i trevirke med 2-lags glass og utvendig aluminiumslist.

### 📍 TG 2 Entredør

Bygningen har Brann- og lydklassifisert entrédør.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

#### Punkt 1;

Det er løs låsesylinder på entredøren

#### Punkt 2;

Det er løs pakning på undersiden av dørbladet mot terskelen.

#### Konsekvens/tiltak

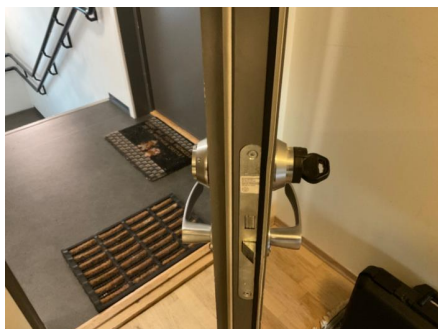
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

#### Punkt 1;

Låsesylinderen må strammes.

#### Punkt 2;

Tettepakningen må reetableres eller det må etableres ny.



### 📍 TG 1 Balkongdør

Bygningen har malt balkongdør i tre med 2-lags glass

# Tilstandsrapport

## TE 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i betong med rekkverk i stål/plater/glass. Adkomst fra stuen.

## INNSENDIG

## TE 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

### Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Dette gjelder særlig gulvene.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skader/slitasje har lav konsekvensgrad og nødvendigheten av utbedringer vurderes av ny eier. Generelt er innvendige overflater og innredninger forhold som i stor grad er avhengig av smak, ønsker og behov. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.



## TE 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

## TE 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

## TE 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Gjelder 3 innerdører, som tar i karmene ved åpning/lukking.

### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.



# Tilstandsrapport

For å lukke avviket, må døren justeres. Vurderes som et enkelt tiltak. Generelt anbefales det å ikke henge ting på slike lette dører, da det ofte får dørene til å henge og igjen subbe i karmer, terskler etc.

## VÅTROM

### 3.ETASJE > BAD/WC

#### Generell

Flislagte gulv, vegger og malt himling.

Slett lys innredning med servant og ettgrep blandebatteri. Veggmontert toalett. Dusjnise med innfellbare dører i glass. Opplegg for vaskemaskin. Ventil i himlingen, tilknyttet leilighetens ventilasjonsanlegg.

Det er ett sluk på badet. Dette er plassert i dusjsjonen.

Modubad fra byggeår. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017 basert på oppføringstidspunktet. Det er likevel en sjanse for at bygget er omsøkt etter TEK 10.

### 3.ETASJE > BAD/WC

#### TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater i stål.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Sprekkene er synlig i flisfuger på hele badet, også utenfor dusjsjonen og det er usikkert hva som forårsaker dette, men det kan være transportskader eller lignende.

#### Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Sprekkene er synlig i flisfuger på hele badet, også utenfor dusjsjonen og indikerer antagelig ikke fuktighet, men kan være transportskader eller lignende.

### 3.ETASJE > BAD/WC

#### TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Det er målt fall fra flislagt gulv ved terskel mot sluk. Det er ca 5 mm fall fra flislagt gulv ved terskel til nedsenket dusjsone og lokalt fall i dusjsjonen. Opphøyd og silikonert terskel. Total høydeforskjell mellom underkant terskel/topp silikon og topp slukrist er ca 40 mm.

### 3.ETASJE > BAD/WC

#### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Grunnen til at jeg skriver smøremembran med ukjent utførelse, er at det normalt sett smøres membran i modulbad, men at det i dette tilfellet ikke kan dokumenteres.

# Tilstandsrapport



## 3.ETASJE > BAD/WC

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

## 3.ETASJE > BAD/WC

### TG 1 Ventilasjon

Avtrekk via ventil på veggen, tilknyttet ventilasjonsanlegget (sentralt). Spalte mellom dørblad og terskel for tilluft.



## 3.ETASJE > BAD/WC

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad. Dette er dokumentert og det gis rom for unlatelse av boring i baderomskabiner.

Det skal i utgangspunktet tas hull fra tilstøtende rom i utsatte områder. Dette forstås som under blandedbatteriet/dusjsonen i rommet. Dette området er imot en kasse med diverse rørføringer mellom kjøkkenet og badet. Føringerne går gjennom etasjeskillene til blokken. Det er sannsynlig at denne kassen også er bygget opp iht brannkrav og jeg kan ikke perforere denne konstruksjonen uten å vite hva jeg borer i. Det er knyttet for stor usikkerhet til hva man borer i.

## KJØKKEN

### 3.ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

# Tilstandsrapport

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Dobbel stålkum med ettgreps blandebatteri. Det er komfyr, platetopp, vannstoppssystem og komfyrvakt. Opplegg for oppvaskmaskin.

## 3.ETASJE > KJØKKEN

### TE 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TE 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er delvis besiktiget i rørskapet i gangen. Inntak og stoppekraner, samt fordeling til radiatorer og sprinkler i dette skapet.

Fordelingskap (2 stk) i himlingen på badet. Disse er ikke besiktiget da det ikke forelå nøkkel til disse på befaringsdagen.

Vurderingen av anlegget er gjort med bakgrunn i alder og noen få synlige forhold. Vurderingen er følgelig begrenset.

#### Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

#### Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Ifølge den tekniske godkjenningen for produktet, må rørkursene merkes i fordeler skapet med lengde og hvor de leverer vann.

### TE 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Vurderte avløpsrør er de som er internt i leiligheten og synlige, som i kjøkkenbenken og servant skapet på badet. Skjulte felles avløps stammer o.l er ikke vurdert, da dette anses som fellesområder. Vurderingen er basert på alder og avrenning ved samtidig tapping.

### TE 1 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegg med tilluft i soverom og stue/kjøkken. Avtrekksventiler fra badet og kjøkkenet.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Vannbåren varme

Rørskap med opplegg for vannbåren varme i skap i gangen(se vannledninger). Vannbåren varme med gulv varme i badet og radiatorer(2 stk registrert)

## TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Hovedsikring og strømmåler i skap på fellesområder. Automatsikringer i sikringssskap plassert i boden. Jordfeilbrytere på alle kurser. Anlegget er delvis skjult/delvis åpent. Det vil si at kabelføringer og lignende både er skjult i vegger og himling, men noe klamret på listverk og andre overflater. Lamper stikk-kontakter og brytere er synlig. Belysning i leiligheten består i hovedsak av lamper og downlights.

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

### Generelt om anlegget

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

### Inntak og sikringssskap

4. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringssskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
5. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
6. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Ingen kjente kontroller. Eier har ikke bodd i leiligheten og har begrenset kunnskap om leilighetens el-anlegg. Det er følgelig vanskelig å svare på spørsmålene som stilles til eier. Det er derfor fornuftig å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.**

### Generell kommentar

Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Anlegget er vurdert basert på svar fra eier, og ovennevnte kontrollpunkter. Eier har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

## TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsler, pulver brannsløkking og sprinkelanlegg.

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

# Tilstandsrapport

2. Er det skader på brannsløkkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei Slokkeutstyr er ikke funksjonstestet**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei Det er ikke synlige skader på røykvarsler. Røykvarsler ikke demontert eller funksjonstestet**

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

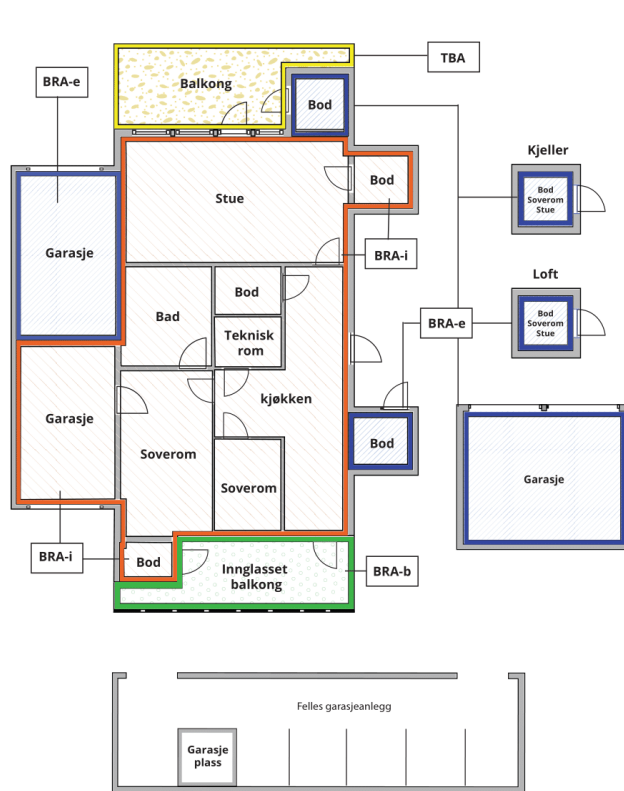
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Ekstern bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3.Etasje	52			52	9
Kjeller		5		5	
<b>SUM</b>	<b>52</b>	<b>5</b>			<b>9</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>57</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3.Etasje	Entré/gang, Bad/wc, Stue , Kjøkken , Bod , Soverom		
Kjeller		Bod merket 154	

### Kommentar

-Bodene som er målt og opplyst areal er fremvist av eier. Det er ikke fremvist dokumentasjon på bruksrett , tinglysning eller lignende. Anbefales undersøkt

-Det medfølger parkeringsplass i felles garasjeanlegg merket 112, ifølge opplysninger gitt av eier. Det er ikke gjort undersøkelser rundt hvorvidt dette er en tinglyst plass, midlertidig brukstillatelse eller andre eierstrukturer.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det foreligger seksjonerings tegninger som stemmer med dagens bruk.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	<b>P-ROM( m2)</b>	<b>S-ROM( m2)</b>
<b>Boligbygg med flere boenheter</b>	49	3



# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.11.2024	Kato Malvik	Takstingeniør
	Alde Eiendom AS v/Alfred Ahmetaj	Rekvirent

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	108	516		73	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

### Adresse

Astrids vei 25

### Hjemmelshaver

Alde Eiendom AS

### Boligselskap

Solheimstunet  
Boligsameie 1

### Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning  
AS Tlf: 22865999

### Organisasjonsnr

920905285

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Attraktiv og sentral beliggenhet på Lørenskog. Det er gangavstand til de fleste fasiliteter. Kort vei til Lørenskogs nye sentrum med storsenter, kulturhus og bussterminal. Nærhet til skoler i alle trinn, samt barnehage som finnes inne på området. Det finnes også bo- og rehabiliteringssenter, sykehjem og omsorgsboliger på området. Kort vei til Østmarka med gode rekreasjonsmuligheter sommer som vinter. For golfentusiaster er Losby Golf en kjøretur unna med 9 og 18 hulls baner. Området består i hovedsak av boligblokker. Ca 12 min med bil til Oslo, ca 7 min til Lillestrøm og ca 25 min til Gardermoen. Bussterminal (Solheim v/ Metro senter) i gangavstand fra leiligheten med hyppige avganger til både Lillestrøm og Oslo. Lørenskog stasjon ligger ca 6 min kjøring unna. Både Lørenskog Storsenter og Metro byr på et godt utvalg av klesbutikker, matbutikker, apotek, vinmonopol (Triaden) samt serveringssteder som Egon, Burger King og Peppes Pizza. Lørenskog hus er kommunens nye kulturhus hvor bibliotek, ungdomsklubb, kino m.m. er samlet.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Omfattes av kommuneplan for Lørenskog

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 275 000	2021

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	07.11.2024		Gjennomgått	4	Nei
Samsvarserklæring	14.09.2018		Gjennomgått	1	Nei
Meglerbrev	01.11.2024		Gjennomgått	3	Nei
Midlertidig brukstillatelse	14.11.2018		Gjennomgått	1	Nei
Sekjsoneringstegning	22.03.2018		Gjennomgått	1	Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/EH8158>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# VEDTEKTER for

Solheimstunet boligsameie 1  
(org. nr. 920905285)

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

## 1. Navn, hva sameiet omfatter og dets formål

### 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Solheimstunet boligsameie 1. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst den 03.04.2018.

### 1-2 Hva sameiet omfatter og forretningsførsel

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

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

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

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

Sameiebrøken bygger hovedsakelig på BRA for bruksenhetens hoveddel.

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

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

### 1-3 Formål

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

## 2. Rettslig råderett

### 2-1 Rettslig råderett

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

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

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

## **2-2 Forkjøpsrett**

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

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

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

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

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

## **2-3 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende og hvem kravet skal fremsettes mot**

(1) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra sameiet mottok melding om at seksjonen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår.

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

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

## **2-4 Nærmere om forkjøpsretten**

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

## **3. Bruken av boligen, næringslokalet og fellesarealene**

### **3-1 Rett til bruk**

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

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

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

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

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

- (4) Eierne/brukerne av seksjonene for bolig skal ha midlertidig eksklusiv bruksrett til å bruke innganger og inngangsdører til boligene, ganger og korridorer, trapper, heiser og fellesrom i boligetasjene, felles bodareal, garasjeareal samt innvendig gårdsrom som utelukkende er beregnet for boligene. Eierne/brukerne av seksjonen for næring skal likevel ha tilgang til disse arealene dersom det er nødvendig for å få tilgang til næringsseksjonens hoveddel eller tilleggsdel.
- (5) Næringsseksjonen på bakkeplan skal ha midlertidig eksklusiv rett til å bruke fasade og inngangspartier som utelukkende er beregnet for næringsseksjonen.
- (6) For boligseksjonene skal utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger etc., samt øvrige bygningsmessige arbeider godkjennes av styret, som skal skje etter en samlet enhetlig plan for bygningen vedtatt av årsmøtet. Om nødvendig må det innhentes godkjenning fra kommunen for dette.
- (7) Oppsett av faste skilt og andre reklame/profileringsanordninger på byggets næringsfasade skal skje innenfor det tillatte etter offentlig regulering og oppsettet er ikke avhengig av godkjenning fra styret. Medfølgende denne retten følger også en vedlikeholdsplikt for slike skilt o.l. som i sin helhet skal besørges og bekostes av næringsseksjonen. Ved bruk av lysskilt skal det tas tilbørlig hensyn til beboerne i sameiet slik at disse ikke blir unødig sjenert. Skilt og reklame på fasade skal ta hensyn til byggets arkitektur.
- (9) Renovasjon for boligene og næringslokale ivaretas av xx

### **3-2 Ordensregler**

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

## **4. Vedlikehold, ombygning og endring av egen seksjon**

### **4-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt**

- (1) Den enkelte seksjonseier skal holde seksjonen, og andre rom og annet areal som hører seksjonen til forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Seksjonseierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karner.
- (3) Seksjonseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Seksjonseierne skal også rense eventuelle sluk på terrasser, balkonger o.l.
- (4) Næringsseksjonens vedlikeholdsplikt omfatter også vedlikehold og utskifting av vinduer til seksjonen, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdør(er) til seksjonen, samt vedlikehold av fasade som i det vesentlige benyttes eller har tilknytning til næringsseksjonen.
- (5) Seksjonseieren skal holde seksjonen fri for insekter og skadedyr.
- (6) Oppdager seksjonseieren skade i seksjonen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende melding til sameiet.

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

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

#### **4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt**

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

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

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

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

(5) Seksjonseieren skal gi adgang til seksjonen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for seksjonseieren eller annen bruker av seksjonen.

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

#### **4-3 Ombygning og endring av egen seksjon**

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

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

#### **4-4 Fullmakt til styret**

Sameiet har i digitalt årsmøte pr. 11.05.2021 vedtatt prinsippregninger for utbygging av takglasshytte, og pergola på tak med begrenset på 15 kvm gulvareal. Det stilles følgende vilkår for at utbygging, påbygning og andre bygningsmessige endringer kan godkjennes:

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

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



må seksjonseier bekoste dette.

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

## **5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform**

### **5-1 Felleskostnader**

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

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

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

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

#### **(1) Eier av næringsseksjonen skal dekke følgende kostnader**

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

#### **(2) Eierne av boligseksjonene skal dekke følgende kostnader**

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

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

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

**(3) Følgende kostnadselementer fordeles mellom alle seksjonseierne**

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

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

**(4) Følgende kostnadselementer fordeles etter faktisk forbruk/nytte**

- Forutsatt at det er etablert egne målere pr. seksjon fordeles følgende på den enkelte seksjon: kostnader til fjernvarme, forbruk av vann, og forbruk av varmt vann.

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

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

**5-2 Panterett for seksjonseierens forpliktelse**

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

**5-3 Heftelsesform**

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

**6. Mislighold m.m.**

### **6-1 Mislighold**

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

### **6-2 Pålegg om salg**

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

### **6-3 Fravikelse**

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

## **7. Styret og dets vedtak**

### **7-1 Styret - sammensetning**

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

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

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

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

### **7-2 Styrets oppgaver**

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

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

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

### **7-3 Styrets vedtak**

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

### **7-4 Representasjon og fullmakt**

To styremedlemmer i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

## **8. Årsmøtet**

### **8-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

## 8-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

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

## 8-3 Varsel om og innkalling til årsmøte

(1) Forut for ordinært årsmøte skal styret varsle seksjonseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

## 8-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På ordinært årsmøte skal disse sakene behandles:

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

## 8-5 Møteledelse og protokoll

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

## 8-6 Stemmerett og fullmakt

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

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

## 8-7 Vedtak på årsmøtet

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av sameiets faste eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,

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

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

## **9. Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern**

### **9-1 Ugildhet**

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

(2) Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

### **9-2 Mindretallsvern**

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

## **10. Vedtektsendringer**

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

(2) Følgende endringer av vedtekter kan ikke skje uten samtykke fra Boligbyggelaget Usbl:

- vilkår for å være seksjonseier i sameiet
- bestemmelse om forkjøpsrett til seksjon i sameiet
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

## **11. Forsikring**

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

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

## **12. To byggetrinn**

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

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

## **13. Forholdet til eierseksjonsloven**

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

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Ensjø Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	91240272
Adresse	Astrids vei 25		
Postnr.	1473	Sted	Lørenskog
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2021	Hvor lenge har du bodd i boligen?	<input type="checkbox"/> Har ikke bodd der <input type="checkbox"/> Har du bodd i boligen siste 12 mnd? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Polise/avtalenr	
Selger 1 Fornavn		Etternavn	Alde eiendom as
Selger 2 Fornavn	Alfred	Etternavn	Ahmetaj

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

### EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

**1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.**

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

**2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?**

Nei  Ja  Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

**2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**2.3 Er arbeidet byggemeldt?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?**

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

**5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

**13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

**13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**

Nei  Ja  Vet ikke

**17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**

Nei  Ja  Vet ikke

**20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar



**21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

## SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I

### SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

**26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**29. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

## TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringssselskapet, må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillter kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

[buysure.no/boligselgerforsikring](https://buysure.no/boligselgerforsikring)

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår



Lørenskog kommune

# Grunnkart

Eiendom: 108/516/0/73  
Adresse: Astrids vei 25  
Dato: 01.11.2024  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uviss nøyaktighet	Hjelpelinje punktfaste	



©Norkart 2024

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



Lørenskog kommune

# Kommuneplankart

Eiendom: 108/516/0/73  
Adresse: Astrids vei 25  
Utskriftsdato: 01.11.2024  
Målestokk: 1:2000



UTM-32

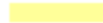




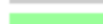


©Norkart 2024









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

## Tegnforklaring

### *Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008*

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Sentrumsformål - nåværende
-  Sentrumsformål - framtidig
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - nåværende
-  Grønnstruktur - nåværende

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

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



**Lørenskog kommune**

**Midlertidig brukstillatelse**

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

Vår referanse: 15/1475 – 134

**Ansvarlig søker:**  
Arkitema Architects AS  
St. Olavs gate 27  
0166 OSLO

**Tiltakshaver:**  
Boligbyggelaget USBL  
Pb 8944 Youngstorget  
0028 OSLO

**MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR TILTAK ETTER § 20-2**

<b>Adresse:</b> Astrids vei 25	<b>Gnr.</b> 108	<b>Bnr.</b> 516	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>	<b>Bygning</b>
-----------------------------------	--------------------	--------------------	-------------	-------------	----------------

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

<b>Vedtaksdato</b>	<b>Vedtaksnummer</b>
14.11.2018	641/18

<b>Dato for søknad om midlertidig brukstillatelse</b>	13.11.2018
---	------------

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

	<input type="checkbox"/>	Hele tiltaket	
	<input checked="" type="checkbox"/>	Følgende del av tiltaket	Oppgang I

Det må søkes om ferdigattest når nedenstående arbeid er utført	Må utføres innen:
Tiltaket er ferdigstilt	29.05.2019

Sikkerhetsstillelse for at manglene blir rettet	<input type="checkbox"/>	JA	<input type="checkbox"/>	NEI	<input checked="" type="checkbox"/>	X
---	--------------------------	----	--------------------------	-----	-------------------------------------	---

**Merknader:**

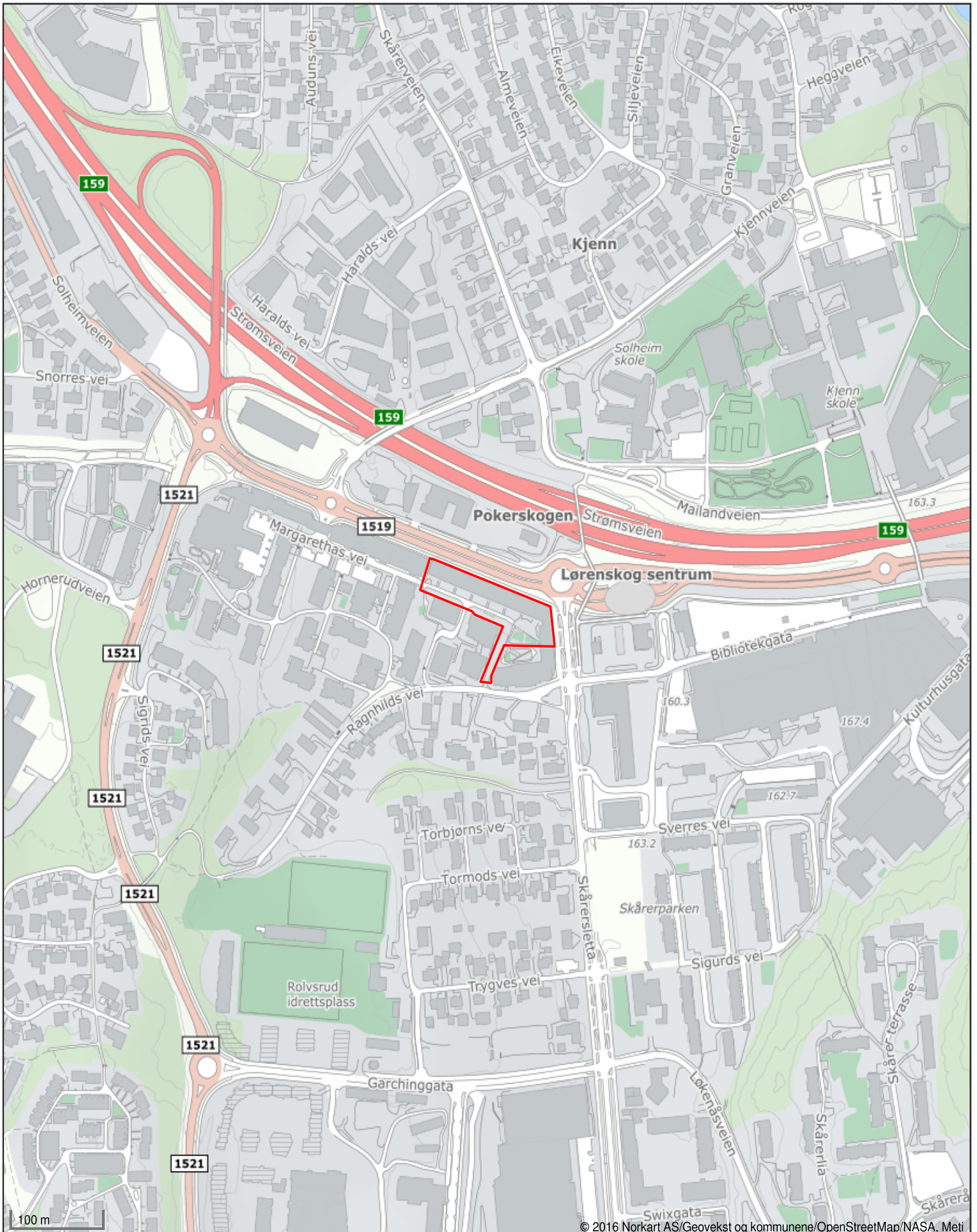
<b>Sted</b>	<b>Dato</b>
Lørenskog	14.11.2018

Na Stephansen  
avdelingsleder

Gudmund Røgeberg  
rådgiver

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

# Oversiktskart for eiendom 3222 - 108/516//





# Lørenskog kommune

Adresse: Postboks 304, 1471 LØRENSKOG

Telefon: 67 93 40 00

Utskriftsdato: 01.11.2024

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lørenskog kommune

Kommunenr.	3222	Gårdsnr.	108	Bruksnr.	516	Festenr.		Seksjonsnr.	73
Adresse	Astrids vei 25, 1473 LØRENSKOG								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

### Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Bebyggelsesplaner
- Reguleringsplaner

### Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner under bakken

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2022003
Navn	Kommuneplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.03.2023
Bestemmelser	- <a href="https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/9472/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20vedtatt%2015.03.2023.pdf">https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/9472/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20vedtatt%2015.03.2023.pdf</a>
Delarealer	<b>Delareal</b> 4 792 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse,Nåværende
	<b>Delareal</b> 1 721 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Sentrumsformål,Nåværende

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2012002
----	---------



<b>Navn</b>	Lørenskog Sentrum Vest
<b>Plantype</b>	Detaljregulering
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	24.10.2012
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/6937/013_Bestemmelser.pdf">https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/6937/013_Bestemmelser.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<p><b>Delareal</b> 1 646 m<sup>2</sup>  <b>Formål</b> Bolig/forretning/kontor  <b>Feltnavn</b> a_B/F/K1</p> <p><b>Delareal</b> 986 m<sup>2</sup>  <b>Formål</b> Boligbebyggelse  <b>Feltnavn</b> a_B2</p> <p><b>Delareal</b> 8 m<sup>2</sup>  <b>Formål</b> Kombinert bebyggelse og anleggsformål  <b>Feltnavn</b> a_B/F/K2</p> <p><b>Delareal</b> 127 m<sup>2</sup>  <b>Bestemmelsesområde</b> utforming</p> <p><b>Delareal</b> 3 781 m<sup>2</sup>  <b>Formål</b> Boligbebyggelse  <b>Feltnavn</b> a_B1</p> <p><b>Delareal</b> 92 m<sup>2</sup>  <b>Formål</b> Gang-/sykkelveg  <b>Feltnavn</b> o_G/S</p>

## Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	2007009
<b>Navn</b>	Solheim vest - Felt B/F/K
<b>Plantype</b>	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	19.11.2007
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/7063/32-15-02_Bestemmelser.pdf">https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/7063/32-15-02_Bestemmelser.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<p><b>Delareal</b> 2 m<sup>2</sup>  <b>Formål</b> Boliger</p>

# Protokoll til årsmøte 2024 for Solheimstunet Boligsameie 1

Organisasjonsnummer: 920905285

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 34

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

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

### Styrets innstilling

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

#### Forslag til vedtak:

Nina Christin B. Karlsen fra OBOS er valgt.

✓ Vedtatt.

## 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

#### Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

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

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

#### Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt. Nina Christin B. Karlsen fra OBOS fører protokollen og Jens Dag Vatndal ble valgt som protokollvitne.

## 4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

#### Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

## 5. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

### Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Vedtatt.

## 6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 210 000.

### Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 210 000.

✓ Vedtatt.

## 7. MC Parkeringsplasser

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

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

### Styrets innstilling

Solheimstunet Boligsameie1 kjøper plassene dersom ikke garasjesameie gjør det.

### Forslag til vedtak:

Solheimstunet Boligsameie1 kjøper plassene dersom ikke garasjesameie gjør det.

✓ Vedtatt.

## 8. Valg av tillitsvalgte

### Innstilling

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

Hamid Nabil,

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

Morten Grønstad stiller til gjenvalg som styremedlem

Bård Haugen stiller til gjenvalg som styremedlem

Grethe Olsen stiller til gjenvalg som varamedlem..

#### **Styremedlem (2 år)**

Følgende ble valgt:

Morten Grønstad

Bård Haugen

Følgende stilte til valg:

Morten Grønstad

Bård Haugen

Hamid Nabil

#### **Varamedlem (1 år)**

Følgende ble valgt:

Grethe Olsen

Følgende stilte til valg:

Grethe Olsen

#### **Møteleder/ Fører av protokollen**

Navn: **Nina Christin B. Karlsen**

#### **Protokollvitne 1**

Navn: **Jens Dag Vatndal**

#### **Styrets sammensetning etter årets årsmøte.**

**0929 Solheimstunet Boligsameie 1, organisasjonsnummer: 920905285**

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





Lørenskog kommune

# Reguleringsplanforslag

Eiendom: 108/516/0/73  
Adresse: Astrids vei 25  
Utskriftsdato: 01.11.2024  
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2024


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

## Tegnforklaring



## Tegnforklaring





















### Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

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

### Reguleringsplan PBL 2008

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

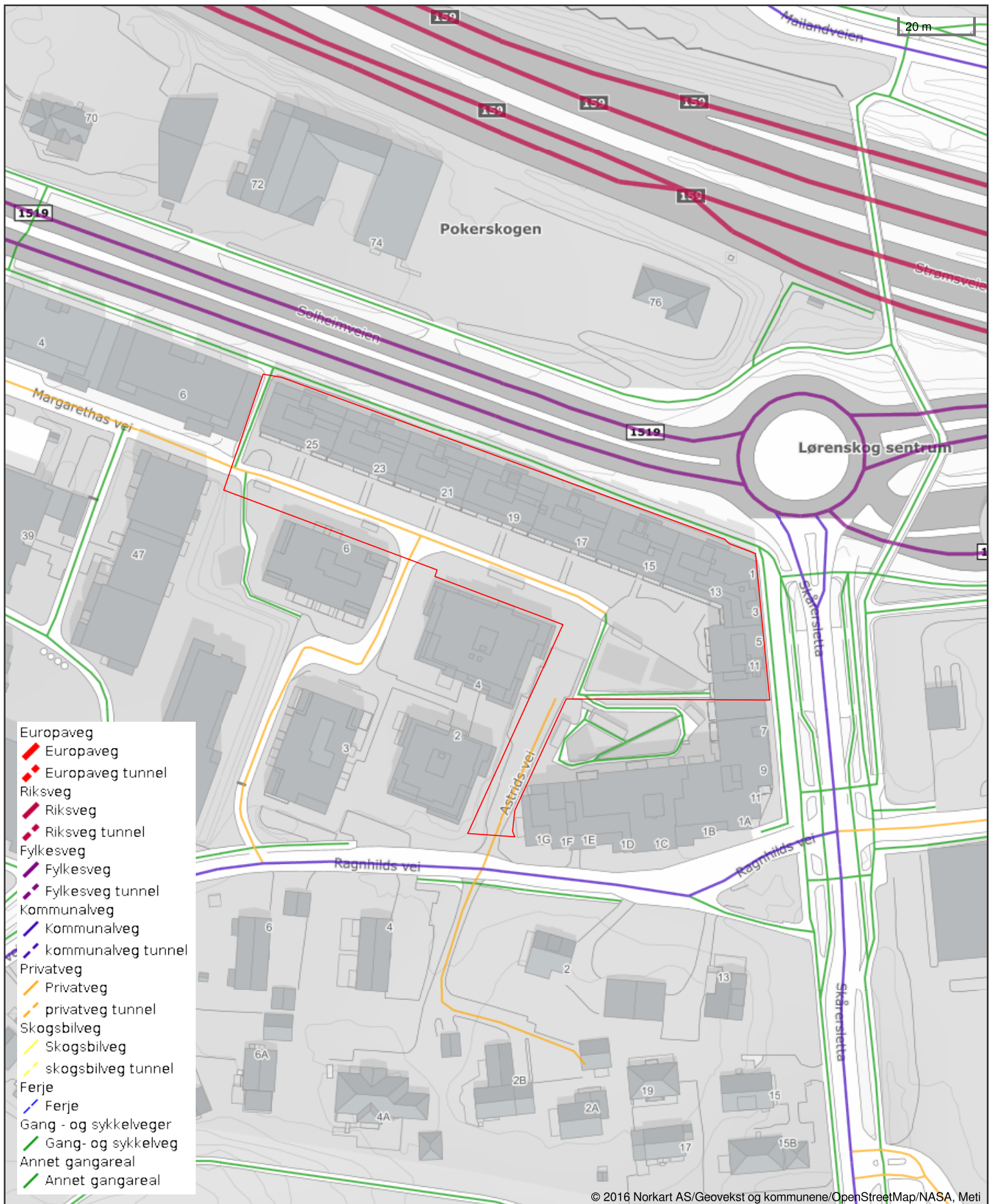
### Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

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





# Vegstatuskart for eiendom 3222 - 108/516//



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



# Årsmøte 2024

**Innkalling / Årsrapport / Regnskap**

S.nr. 929

Solheimstunet Boligsameie 1

# Velkommen til årsmøte i Solheimstunet Boligsameie 1

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

## Dato for årsmøtet:

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

## Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

## Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

**Styret i Solheimstunet Boligsameie 1**

Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Styrets innstilling**

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

**Forslag til vedtak**

Nina Christin B. Karlsen fra OBOS er valgt.

---

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

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

---

Sak 3

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

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

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

---

Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

**Vedlegg**

1. 0929 Solheimstunet Boligsameie 1 08.05.2024.pdf

---

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 210 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 210 000.

---

Sak 7

## MC Parkeringsplasser

**Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

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

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

### Styrets innstilling

Solheimstunet Boligsameie1 kjøper plassene dersom ikke garasjesameie gjør det.

### Forslag til vedtak

Solheimstunet Boligsameie1 kjøper plassene dersom ikke garasjesameie gjør det.

---

Sak 8

## Valg av tillitsvalgte

### Innstilling

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

Hamid Nabil,

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

Morten Grønstad stiller til gjenvalg som styremedlem

Bård Haugen stiller til gjenvalg som styremedlem

Grethe Olsen stiller til gjenvalg som varamedlem..

### Roller og kandidater

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bård Haugen
- Hamid Nabil
- Morten Grønstad

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Grethe Olsen
-

## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

#### Styret

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

#### Valgkomiteen

Det har ikke vært representanter i valgkomiteen i 2023.

#### Styret

Du kan komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](http://Vibbo.no).

#### Vibbo

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

#### Generelle opplysninger om Solheimstunet Boligsameie 1

Sameiet består av 160 seksjoner.

Solheimstunet Boligsameie 1 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 920905285, og ligger i Lørenskog kommune.

Gårds- og bruksnummer: 108/516

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

Solheimstunet Boligsameie 1 har ingen ansatte.

#### Forretningsførsel og revisjon

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

Sameiets revisor er KPMG.

#### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING NUF (31431) med polisenummer SP5307938.

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



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

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

### **Styrets arbeid**

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

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

### **Saken mot USBL**

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

### **Saken mot nabo tomtene om bruken av Astrids vei**

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

### **April 2024**

#### **Styret**

Til årsmøtet i Solheimstunet Boligsameie 1

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Solheimstunet Boligsameie 1 sitt årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Offices in:

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

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Birdal	Trondheim	Sandnessjøen	Tynset
Bodø	Knarvik	Stavanger	Alesund
Drammen	Kristiansand		

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

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

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

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

Drammen  
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg  
*Statsautorisert revisor*  
(elektronisk signert)

# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Daniel Walstad Nyberg

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: UN:NO-9578-5998-4-887536

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-04-04 13:07:08 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: ZZVBI-7XTXW-1VVUV-Y6KZE-BOXHV-TUKEX

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

## Arbeidskapital

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

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

# Resultatregnskap 2023 Solheimstunet boligsameie 1

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



## Balanse 2023 Solheimstunet boligsameie 1

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



## Balanse 2023 Solheimstunet boligsameie 1

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

Sted: Lørenskog

Dato: 20.03.2024

\_\_\_\_\_  
Tone Gifstad  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Bård Hallgeir Haugen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Morten Grønstad  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Ibrahim Khidair Ali  
Styremedlem





## Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

### Fordringer

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

### Driftsinntekter

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

### Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

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



### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

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

### Note 2 - Andre driftsinntekter

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
3990 Andre driftsinntekter	1 130	1 242
<b>Sum</b>	<b>1 130</b>	<b>1 242</b>

Inntekten gjelder administrasjonsgebyr

### Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
5400 Arbeidsgiveravgift	29 610	26 790
5990 Andre personalkostnader	8 489	0
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	210 000	190 000
<b>Sum</b>	<b>248 099</b>	<b>216 790</b>

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

### Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

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

### Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

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



**Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell**

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

**Note 7 - Reparasjon og vedlikehold**

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



Note 8 - Egenkapital

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



## Note 9 - Langsiktig gjeld

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

## Langsiktig gjeld

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

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



# Verifikasjon

Transaksjon 09222115557513397952

## Dokument

### 1282 Årsoppgjør 2023 med noter

Hoveddokument

9 sider

Initiert på 2024-03-21 13:24:30 CET (+0100) av Nina Christin Karlsen (NCK)

Ferdigstilt den 2024-03-22 16:54:00 CET (+0100)

## Initiativtaker

### Nina Christin Karlsen (NCK)

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Organisasjonsnr. 934 261 585

nina.christin.karlsen@obos.no

## Underskriverne

### Tone Gifstad (TG)

0929 Solheimstunet Boligsameie 1



Navnet norsk BankID oppga var "Tone Gifstad"

BankID utstedt av "DNB Bank ASA"

2022-06-19 20:35:52 CEST (+0200)

Signert 2024-03-21 13:29:20 CET (+0100)

### Bård Halgeir Haugen (BHH)

0929 Solheimstunet Boligsameie 1



Navnet norsk BankID oppga var "Bård Hallgeir Haugen"

BankID utstedt av "SpareBank 1 Utvikling DA"

2023-07-31 20:56:12 CEST (+0200)

Signert 2024-03-22 08:29:41 CET (+0100)

### Ibrahim Ali (IA)

0929 Solheimstunet Boligsameie 1



Navnet norsk BankID oppga var "Ibrahim Khidair Ali"

BankID utstedt av "DNB Bank ASA"

2022-05-19 09:25:24 CEST (+0200)

Signert 2024-03-22 16:54:00 CET (+0100)

### Morten Grønstad (MG)

0929 Solheimstunet Boligsameie 1



Navnet norsk BankID oppga var "Morten Grønstad"

BankID utstedt av "DNB Bank ASA"

2023-04-22 10:49:34 CEST (+0200)

Signert 2024-03-22 16:24:38 CET (+0100)



## Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 8.05.24

Selskapsnummer: 929 Selskapsnavn: Solheimstunet Boligsameie 1

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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

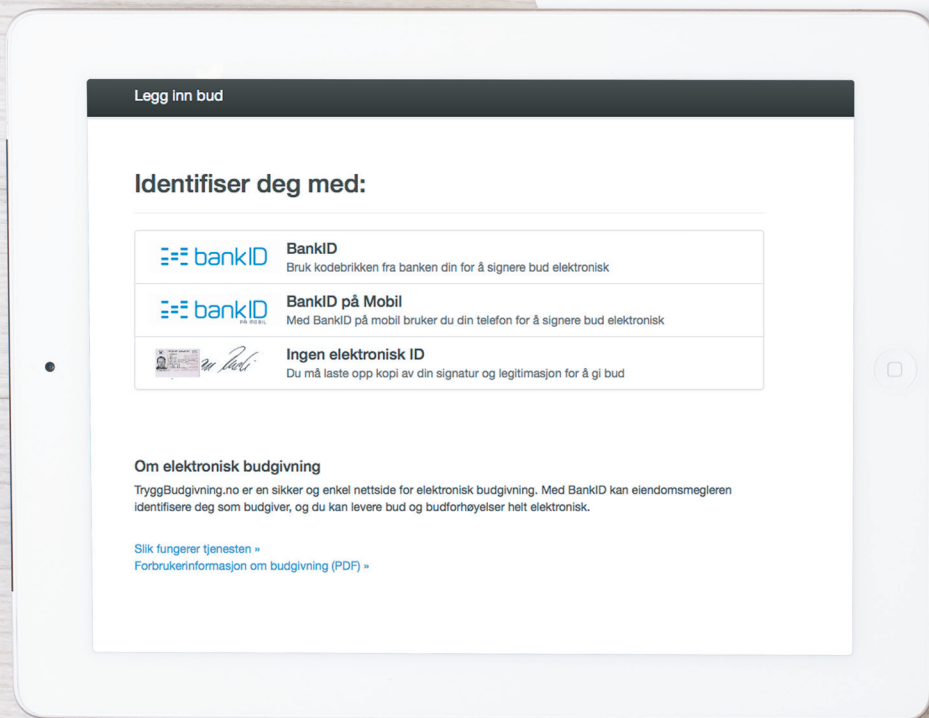


Ξ

# Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

tryggbudgivning.no



- den enkleste og mest sikre måten å by på bolig i dag!

#### GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

#### IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

#### REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

#### ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

#### BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøvelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

## BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøvelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøvelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøvelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3280665/vomvyyffoj>  
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

# FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



Sist oppdatert med virkning 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.

Nedenfor 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 sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

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.

5. 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.

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND | WWW.NEF.NO | FIRMAPOST@NEF.NO

# Boligkjøperpakken

- din nye bolig ferdig forsikret hele det første året

## Boligkjøperpakke Hus

Med Boligkjøperpakke Hus har du alle de forsikringene du trenger for ditt nye hus:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ renteforsikring
- ✓ standard bygningsforsikring for hus
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

**Pris:** Boligkjøperpakken koster **19.900 kroner** for det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

## Boligkjøperpakke Leilighet

Din nye leilighet er godt ivaretatt med Boligkjøperpakke Leilighet:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ renteforsikring
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ skadeinsekter, mus og rotter

**Pris:** Boligkjøperpakken koster **9.950 kroner** for det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

## Boligkjøperpakke Hytte

Gled deg til hyttekos uten bekymringer med Boligkjøperpakke Hytte:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ standard bygningsforsikring for hytte (hvis du er eier av bygningen)
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotte

**Pris:** Boligkjøperpakken koster **19.900 kroner** for det første året hvis du eier bygningen, hvis det er en leilighet koster pakken **9.950 kroner**. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Forsikringspakken kjøpes hos eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Bygningsforsikring Ekstra mot et tillegg i prisen.

Seksjonert enebolig/tomannsbolig/rekkehus får kun kjøpt leilighetspakke gjennom eiendomsmegler. Denne kan oppgraderes til huspakke ved henvendelse til Tryg dersom man har behov for husforsikring.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Å beholde Boligkjøperforsikringen koster 300 kroner per år for leilighet og 450 kroner per år for hus og hytte.

**Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040**

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](https://tryg.no/meld-skade).



**Skann QR-koden** for å lese mer om innholdet i Boligkjøperpakkene.

## Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

**IPID** (standardisert informasjons dokument) Vi vedlegger her en link til IPID-er for de produktene som inngår i pakken. Du finner de relevante IPID'er her: [www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/ipid](http://www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/ipid)

**Leverandørinformasjon og godtgjørelse** Forsikringen er plassert hos Tryg Forsikring, og er formidlet gjennom Buysure AS. Buysure er registrert som et forsikringsagentforetak av Tryg i Finanstilsynets virksomhetsregister, og formidler boligkjøperforsikring kun for dem.

I forbindelse med inngåelsen av avtale om ovennevnte Boligkjøperforsikring/ Boligkjøperpakke mottar forsikringsagenten godtgjørelse for salget. Distribusjonskostnad til eiendomsmeglerforetaket avhenger av hvilken type bolig forsikringen er tilknyttet:

Enebolig og rekkehus  
7049 kroner

Leilighet med andels- eller aksjenummer  
4909 kroner

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer  
4214 kroner

Fritidsbolig  
10.679 kroner

Honorar til Buysure (1200 kroner) og adm.gebyr (299 kroner) er medregnet i pristabellen.  
Du betaler altså bare den oppgitte prisen.

**Buysure AS**  
Munkedamsveien 45 D, 0250 Oslo  
Telefon: 95 46 06 60  
Foretaksregisteret NO 822 997 252  
[post@buysure.no](mailto:post@buysure.no)

## Klagemuligheter

### Tvisteløsning og klageorgan

Hvis du er misfornøyd eller uenig med Tryg eller Trygs samarbeidspartner har du flere klagemuligheter. Her kan du se hvilke klagemuligheter du har som kunde i Tryg. Vi ønsker å finne en god løsning. Dersom du ikke er enig i vår avgjørelse, ønsker vi at du først sender en klage til avdelingen i Tryg som har behandlet saken din. Det er enklest og hurtigst for begge parter hvis saken kan løses på denne måten.

### Kvalitetsavdelingen

Om du ikke får medhold i klagen til avdelingen som har behandlet saken din, eller hos samarbeidspartner, kan du ta kontakt med Kvalitet. Kvalitet er Trygs klageansvarlige avdeling, og vil gjennomgå og vurdere klagen din på nytt. Du kan sende inn din klage til Kvalitet: <https://www.tryg.no/send-din-klage.html>

### Buysure

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringstjenesten levert av Buysure har du anledning til å sende en klage til Buysure:

Buysure AS  
Munkedamsveien 45 D, 0250 Oslo  
[klage@buysure.no](mailto:klage@buysure.no)

### Finansklagenemda

Dersom du ikke kommer til enighet med Tryg Forsikring kan du klage til Finansklagenemnda. Her kan du kontakte Finansklagenemnda: Postboks 53, Skøyen 0212 Oslo Telefon: 231 31 960 [www.finkn.no](http://www.finkn.no)

### Lovgivning og verneting

Hvis ikke annet er avtalt, gjelder norsk lovgivning. Det er Lov om forsikringsavtaler som regulerer avtaler om skadeforsikring og personforsikring. Tvister i forbindelse med forsikringsavtalen avgjøres ved norske domstoler hvis ikke annet er avtalt eller det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning. Hvilken lovgivning og hvilket verneting som gjelder er ikke valgfritt.

## Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt

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

### Garantiordning for skadeforsikring

Selskapet er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. Garantiordningen skal ikke dekke mer enn 90 prosent av hvert enkelt krav. Krav etter forsikring som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100 prosent. Garantiordningen skal ikke dekke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. Merk særskilt at noen typer forsikringsavtaler ikke er omfattet av ordningen, herunder livsforsikringer. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR2016-12-09-1502).

### Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder i ett år og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angrer på ditt kjøp av pakke kan du lese mer om dette her:

[Angrerett | Tryg Forsikring](#)

### Om Tryg

Tryg Forsikring er norsk filial av det danske forsikringsforetaket Tryg Forsikring A/S. Tryg Forsikring A/S har konsesjon som skadeforsikringsselskap fra det danske Finanstilsynet. Virksomheten i den norske filialen av Tryg er under tilsyn fra det danske Finanstilsynet og det norske Finanstilsynet.

Tryg Forsikring er registrert i det norske Foretaksregisteret med organisasjons-nummer 989563521

Postadresse:  
Postboks 7070, 5020 Bergen.  
Tryg Forsikring A/S er registrert hos Erhvervsstyrelsen i Danmark med CVR nr. 24260666 og med adresse: Klausdalsbrovej 601 DK - 2750 Ballerup Danmark.

# LØSØRE OG TILBEHØR

## Gjeldende fra januar 2020

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

Lov om avhending av fast eiendom (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 salgssoppgaven, 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.

## LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

**1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgssoppgaven.

**2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.

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

**4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys,

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

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

**20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE OG RØYKVARSLER** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

# KORT OM OSS



## Granit Zumberi

EIENDOMSMEGLER / SALGSLEDER / PARTNER

98 49 66 02

gz@eie.no

EIE Ensjø

# Premium rådgivning

## **EIE Ensjø**

Møt en eiendomsmegler på Ensjø i Oslo med høy lokal kunnskap.

Vi i EIE Ensjø kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi sørger for at du får mest mulig verdi for boligen når du skal selge.

Som en del av EIE-kjeden, en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, har vi et solid nettverk og god lokalkunnskap som vi bruker til å gi deg den beste opplevelsen når du skal kjøpe eller selge bolig. Vi har også et bredt utvalg av boliger til salgs.

Hos oss får du Premium hjelp og råd samt personlig og dedikert oppfølging gjennom hele salgsprosessen.

Kontakt oss i dag for å finne ut hvordan vi kan hjelpe deg med å finne din drømmebolig eller få solgt din nåværende bolig på best og raskest mulig måte.



# VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





# Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

## HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

## HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verdivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på [eie.no](http://eie.no) ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verdivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

## HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkning er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

# MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





## Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdiovurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.



# EIE advokat

## Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

[eie.no/advokat](http://eie.no/advokat)



# OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021\* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020\*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

\*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.kundebarometer.com](http://www.kundebarometer.com)



EIE speiler selger og kjøper™

[eie.no](http://eie.no)