

Æ

# Harry Olsens vei 1

1461 Lørenskog • Lørenskog kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



**Mahan Ronaghi**

EIENDOMSMEGLER / PARTNER

98 85 22 63

mr@eie.no

EIE Ensjø

E



**finne ditt nye hjem**

**E**

# INNHOLD

Dette må du vite .....	7
Ditt nye hjem? .....	18
Informasjon & dokumenter .....	82
Kort om oss .....	207

### **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

Harry Olsens vei 1, 1461 LØRENSKOG, Etasje: 4

## MATRIKSEL

Gnr. 102 Bnr. 449 Snr. 34 og Gnr. 102 Bnr. 449 Snr. 91 i  
Lørenskog kommune  
Sameiebrøk: 66/6415

## BOLIGTYPE

Leilighet

## EIERFORM

Eierseksjon

## AREALER

Totalt BRA 71 kvm

- BRA-i (internt bruksareal): 65 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 6 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 15 kvm

## AREAL

Primærom: 61 kvm, Bruksareal: 71 kvm, BRA-i: 65 kvm , BRA-e: 6  
kvm , TBA: 15 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  
byggningsmyndighetene.

## ANTALL SOVEROM

2

## BYGGEÅR

2017

## TOMT

Eiet tomt 4597 kvm

## PRISANTYDNING

4 550 000

## TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Daniel P Martens Takstdato: 17.10.24

## ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 0,- pr. 08.10.24

Andel fellesformue: kr. 6 974,- pr. 31.12.23

## TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 4 550 000,- (Prisantydning)

## Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 825,- (Eierskiftegebyr (garasje))

kr 113 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 550 000,-))

-----  
kr 115 775,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

-----  
kr 4 665 775,- (Totalpris inkl omkostninger)

## Valgfrie omkostninger:

kr 9 950,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

-----  
kr 4 675 725,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

## FELLESKOSTNAD

Kr. 5 233,- pr. mnd.

### Herav:

Felleskostnader 3.202,-

Vedlikeholdsfond 108,-

Å konto energi 1.694,-

TV/bredbånd 229,-

Det påløper felleskostnader for garasjeplass med kr 193,- pr.  
mnd i tillegg til overnevnte.

Det gjøres oppmerksom på at vedlikehold, tiltak fra  
eierseksjonssameiet etc. kan medføre en økning i  
felleskostnadene. Det er dog normalt at det foretas en årlig  
indeksregulering av felleskostnadene.

## FELLESKOSTNAD INKLUDERER

A-konto varmtvann og fyring, tv/bredbånd(grunnpakke),  
forretningsførsel, kommunale avgifter, felles byggningsforsikring,  
diverse honorarer, vaktmestertjenester, renhold, generell drift  
og vedlikehold m.m.

## KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnader.

## EIER

Mashal Salimi

## Beskrivelse

### BESKRIVELSE

#### Velkommen til Harry Olsens vei 1!

En strøken 3-roms selveier fra 2017 med en solfylt balkong på  
hele 14,7 kvm med nydelig og luftig utsikt med overblikk ned mot  
den hyggelige lekeplassen, noe som gir et levende men rolig  
miljø rundt bygget. Leiligheten er preget av et fantastisk  
lysinnslipp fra de store vinduene, og her kan man nyte den vakre  
solnedgangen direkte fra stuen. Her bor du sentralt i et  
ettertraktet boligområde med gangavstand til alt du måtte  
trenge.

Leiligheten ligger i 4. etasje med heisadkomst. Den praktiske planløsningen inneholder en lys og romslig stue med åpen kjøkken løsning, to gode soverom, et delikat flislagt bad, innbydende entré og innvendig bod. I tillegg har du god lagringsplass i kjellerboden. Det medfølger parkeringsplass i felles lukket garasje.

Velkommen til en hyggelig visning!

#### *Kvaliteter:*

- Bygg fra 2017
- Gjennomgående god standard, hvor selger har malt alle veggene i en klassisk hvit farge. Noe som skaper en lys og innbydende atmosfære gjennom hele leiligheten. Dette gir rommene et moderne og rent uttrykk, samtidig som det fremhever den naturlige lyseffekten fra vinduene
- Praktisk planløsning
- To romslige soverom
- Garasjeplass
- A-konto fyring og varmtvann inkl.
- Pent flislagt bad med varme i gulv
- Heis
- Sentral beliggenhet
- Kort avstand til offentlig kommunikasjon
- Veldrevet sameie
- Sportsbod i kjeller
- Barnevennlig beliggenhet

#### **PARKERING**

Med leiligheten følger egen garasjeplass i lukket anlegg. Det opplyses om at forretningsfører tar kr. 825,- for eierbytte. Dette er inkludert i omkostningene. I tillegg påløper det felleskostnader for garasjeplassen per mnd. Disse er pr.08.10.24 kr 193,- pr mnd.

Garasjeplassen er tinglyst som et realsameie med følgende matrikkel: Gnr: 102 Bnr: 449 Snr: 91 Ideell: 1/66 og tinglyses som en ideel andel. Plassen kan selges internt i sameiet. Ellers gateparkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

## Beliggenhet

#### **BELIGGENHET**

Beliggende sentralt i boligområde i hjertet av Lørenskog. Her er en helt ny bydel i ferd med å ta form. Lørenskog kommune har sammen med utbyggerne hatt fokus på estetikk, funksjonalitet og nærhet til frodige grøntarealer.

Nærmeste bussholdeplass er Snorres vei og ligger kun 6 minutter gange fra boligen med hyppige avganger i retning av Oslo, Ahus og Lillestrøm. Bussen til Helsfyr tar kun 25 min. og fra T-banestasjonen på Helsfyr manøvrer man seg lett gjennom Oslo og omegn. Med bil bruker man ca. 16 minutter inn til Oslo sentrum, ca. 9 min til Lillestrøm, ca. 7 min til Strømmen og ca. 30 min til Gardermoen.

Det er et godt utbygd nett av gang- og sykkelveier i Lørenskog,

og et aktivt idrettsmiljø med anlegg innen de fleste grener. Det er blant annet flere ballplasser, ishall bak Metro senter, golfbane på Losby, flerbrukshall på Fjellsrud, svømmehall og tennisbane ved Kjenn. Condis og Fresh fitness ligger kort gangavstand fra leiligheten, og SATS finner du på Metro Senter.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Coop Extra, Rema 1000, Bunnpris eller Joker. De to sistnevnte er søndagsåpne! Triaden Lørenskog Storsenter ligger rett over veien. Senteret er under omfattende utbygging, og planlagt ferdigstillelse av det utvidede kjøpesenteret er våren 2023. Trampoline- og aktivitetssenter på 2.800 kvadratmeter, flerbrukshall, park, flere serveringsteder og 40 nye butikker er blant nyhetene.

Ellers er det gangavstand til Lørenskog sentrum med Metro Senter og Lørenskog kulturhus. Strømmen Storsenter, Lillestrøm og Oslo sentrum ligger også godt innen rekkevidde med bil og kollektiv transport.

Fra boligen er det kort vei til for eksempel lysløypenett mot Mariholtet og fra Sørlihavna går det lysløype mot Losby. Østmarka byr i tillegg på flere bade-/fiskevann og flott turterreng. Lørenskog kommune driver Losby besøksgård og kafé, hvor de besøkende kan oppleve ulike husdyr på nært hold. Losby Golfklubb har et meget flott golfanlegg med bl.a. 9 og 18-hulls golfbane, driving range, putting green og nærspillsområde.

SNØ helårsarenaen for snøopplevelser ligger kun en kort sykkel-/kjøretur unna leiligheten. Arenaen har et areal på totalt 50 000 kvm, fire alpine nedfarter, stolheis, koppheis og bånd, blåpark med Big jump, samt langrennsspor på ca. 2 km. Det er også åpnet JumpYard på SNØ.

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**

Eiet tomt, 4597 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**

Barnehager:

Rolvsrud barnehage ca. 7 minutter i gangavstand  
Kjenn barnehage ca. 13 minutter i gangavstand  
Solheim barnehage ca. 17 minutter i gangavstand

Skoler:

Solheim skole (1. - 7. klasse) ca. 11 minutter i gangavstand

Rasta skole (1. - 7. klasse) ca. 20 minutter i gangavstand  
Lørenskog friskole (1. - 10. klasse) ca. 19 minutter i gangavstand  
Kjenn skole (8. - 10. klasse) ca. 16 minutter i gangavstand  
Løkenåsen skole (8. - 10. klasse) ca. 29 minutter i gangavstand  
Mailand videregående skole ca. 17 minutter i gangavstand  
Lørenskog videregående skole ca. 6 minutter med bil

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

## OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Kollektivtransport er enkelt tilgjengelig via busstjenester, med nærmeste holdeplass, Snorres vei, kun få minutters gange fra eiendommen. Dette er et knutepunkt for kollektivtransport med hyppige avganger til Oslo Bussterminal og Lillestrøm. Fra boligen tar det deg ca. 3 minutter å gå til nærmeste busstopp, Snorres vei. Det tar ca. 4 minutter med bil til Lørenskog stasjon og ca. 7 minutter med bil til Ellingsrudåsen t-bane stopp. Fra boligen bruker du ca. 21 minutter med bil til Oslo S og ca. 29 minutter til Oslo Lufthavn Gardermoen.

## Innhold

### INNEHOLDER

Boligen ligger i 4.etasje med heisadkomst og inneholder: Entré, stue/kjøkken, bad, soverom og bod.

Utgang fra stue/kjøkken til balkong på 14,7 kvm.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller på 5,7 kvm.

### BYGGEMÅTE

#### Bygning generelt:

Antatt fundamentert på faste masser. Grunnmur, frittstående dekker, bærende yttervegger og leilighetskillevegger i armert betong. Flatt tak (fall mindre enn 6 grader) antatt utført som kompakt tak.

#### Vinduer og dører:

Vinduer med 3 lags isolerglass i trelamme av gran eller furu. Balkongdør med 3 lags isolerglass. Inngangsdøren er lyd og brannklassifisert. Glatt overflate. Balkong på 14,7 m<sup>2</sup>. Utført på betong dekke. Plastheller på gulv. Det er montert belysning og stikkontakter. Avrenning mot ytterkant balkong. Rekkverk i stål med innfelte glassplater.

#### Balkong / terrasser:

Balkong på 14,7 m<sup>2</sup>. Utført på betong dekke. Plastheller på gulv. Det er montert belysning og stikkontakter. Avrenning mot ytterkant balkong. Rekkverk i stål med innfelte glassplater.

#### Innvendig:

Gulv: Trestavs parkett. Vegg: Malt mur. Malte og sparklede gipsplater. Tak: Sparklet og malt gips. Malt betong. Etasjeskiller er av betongdekke. Innvendig har boligen malte glatte dører.

#### Baderom:

Badet er et prefabrikkert modulbad produsert på fabrikk.

Forutsatt SINTEF GODKJENT.

Tak: Himlingsplater i metall. Vegger: Fliser. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Sluk og membranløsning forutsatt iht retningslinjer modulbad. Vegghengt toalett med innebygd susterne kasse. Servant på vegghengt servantskap. Vegghengte dusjdører i glass. Opplegg for vaskemaskin. Avtrekksventil tilkoblet balansert ventilasjonsanlegg.

#### Kjøkken:

Glatte fronter. Laminert benkeplate med integrert kjøkkenkum. Laminert plate på vegg over kjøkkenbenk. Integrerte hvitevarer med innfelt platetopp i benkeplate, oppvaskmaskin og komfyr. Opplegg for frittstående kjøp/frys. Kjøkkenventilator er tilkoblet byggets ventilasjonsanlegg.

#### Tekniske installasjoner / utstyr:

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Avløpsrør av plast. Synlig i servantskap bad og i kjøkkenskap med vask. Boligen har balansert ventilasjon. Vannbåren varme med radiatorer. Automatsikringer i sikringskap. Hovedsikring på 40 ampere. Sentralt brannvarslingssystem.

#### Følgende forhold er markert med TG2 i tilstandsrapporten:

- Elektriske anlegg

Informasjonen er hentet fra tilstandsrapport utført av bygningssakkyndig Daniel Martens. 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.

#### Følgende info fremkommer av selgers egenerklæringsskjema:

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

Lister på terrasse gulvet er lagt til selv.

#### Følgende info fremkommer av selgers egenerklæringsskjema:

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats.

Kommentar: Lister på terrasse gulvet er lagt til selv.

#### BODER

Det medfølger en innvendig bod en kjellerbod på 5,7 kvm.

## Standard

### STANDARD

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

### FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLTELSE

Det foreligger ferdigattest for oppføring av boligblokk datert 23.11.2022.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av

mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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

## 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 bygningskyndiges tilstandsrapport at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring (er) for hele/deler av det elektriske anlegget.

### OPPVARMING

Vannbåren oppvarming med radiatorer.

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

### ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Grønn - Energikarakter B

## Økonomi/drift

### KOMMUNALE AVGIFTER

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.

### FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 5 233,- pr.mnd.

*Herav:*

Felleskostnader 3.202,-

Vedlikeholdsfond 108,-

Å konto energi 1.694,-

TV/bredbånd 229,-

Det påløper felleskostnader for garasje plass med kr 193,- pr. mnd i tillegg til overnevnte.

Det gjøres oppmerksom på at vedlikehold, tiltak fra eierseksjonssameiet etc. kan medføre en økning i felleskostnadene. Det er dog 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.

Telia er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester.

Priser kan sjekkes på tilbyders websider. Tv-tuner/dekoder medfølger ikke.

### SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Sameiet har ingen lån per 08.10.2024.

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

### FORSIKRING MED POLISENUMMER

Tryg Forsikring Polisenummer: 8764495

### FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 187 164,- Som sekundærbolig Kr. 4 511 222,-

### SAMEIE

Sameie: Thurmannskogen 1 Sameie, Orgnr: 918590447

### Generelt om sameiet:

Sameiet består av 90 boligseksjoner og 1 næringsseksjon for parkering.

Thurmannskogen 1 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 918590447, og ligger i Lørenskog kommune, Gårds- og bruksnummer: 102/449

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

Thurmannskogen 1 Sameie har ingen ansatte.

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.

Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjeneste.

Ingen lån registrert for selskap.

Sameiet har sykkelparkering i sykkelstativer i garasjekjelleren.

### Styrets arbeid:

- En viktig oppgave for styret er å sikre forsvarlig drift av de tekniske anleggene i sameiet. Styret har fortsatt stort søkelys på varme- og sprinkleranleggene. Videre har Askim & Mysen Rør anbefalt ny runde med tømning av hydrogengass fra anlegget i 2025.

- Videre er rengjøring av ventilasjonskanalene i alle leilighetene i sameiet et tiltak som er aktuelt å gjennomføre i 2025. Det dreier seg altså om å fjerne støv og andre forurensninger som med tiden samler seg opp i ventilasjonskanalene, og som etter hvert kan være direkte helsefarlig, påvirker innemiljøet negativt og gi økt brannfare. Anbefalt intervall for slik rengjøring av ventilasjonsanlegg er 5-7 år.

- I februar/mars 2024 ble det installert kaldtvannsmålere i alle leilighetene i sameiet. Dette innebærer en ny måte å fordele

betalingen av det kommunale vann- og avløpsgebyret mellom beboerne. Etter installasjon av kaldtvannsmålere vil det kommunale vann- og avløpsgebyret bli fordelt etter reelt forbruk av vann i leilighetene, og ikke etter størrelsen på leilighetene. Styret mener dette gir beboerne en mer rettferdig fordeling av felleskostnadene. Styret mener også at individuell måling kan gjøre beboerne mer bevisst på sitt forbruk slik at det totale vannforbruket blir redusert.

- Installasjon av solcelleanlegg på taket av blokkene  
Årsmøtet gir styret fullmakt i en tidsbegrenset periode til å beslutte en eventuell installasjon av et solcelleanlegg på taket av blokkene. Avtale om installasjon må være signert innen 01.01.2026. Etter den datoen må årsmøtet i sameiet igjen godkjenne en installasjon av solcelleanlegg på taket av blokkene. Årsmøtet ønsker at styret jobbet videre med prosjektet og presenterer en mer komplett oversikt over kostnader og besparelser ved et slikt prosjekt på neste årsmøte.

For ytterligere informasjon se årsberetning eller ta kontakt med megler.

#### **Større vedlikehold i sameier, er følgende tiltak planlagt å gjennomføre i 2025:**

- Tømming av sprinkleranlegget for hydrogengass ( kostnad ca. kr. 175.000,-)
- Kanalrensing av ventilasjonsanlegget (kostnad ca. kr. 120.000,-)
- Oppgradering av heisalarmer fra 2G til 4G (kostnad cirka kr 50 000, -)

Det vil bli aktuelt å dekke deler av disse kostnadene ved å ta midler fra vedlikeholdsfondet. Vedlikeholdsfondet vil per 01.01.2025 ha en størrelse på kr 180 000, -

Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være vedlagt salgssoppgaven. 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

#### **STYREGODKJENNING**

Det er ikke krav til styregodkjenning av ny eier.

## Diverse

#### **TEKNISKE INSTALLASJONER**

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

#### **DYREHOLD**

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller

unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

#### **DIVERSE**

Kun integrerte hvitevarer medfølger handelen. Se forøvrig vedlagte løseøreliste.

#### **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 panterrett 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 besluttes 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. De andre seksjonseierne har panterrett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 x folketrygdens grunnbeløp, jfr. lov om eierseksjoner § 31.

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

20.02.2017 - Dokumentnr: 154098 - Erklæring/avtale  
Rettighetshaver: Akershus Energi Varme AS Org.nr: 983 701 469  
Bestemmelse om legging av rør for fremføring av fjernvarme og tilhørende infrastruktur  
Bestemmelse om legging av trekkør for fiberoptiske kabler  
Bestemmelse om adkomstrett  
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.  
Bestemmelsene gjelder også senere fradelte parseller som fradeles fra gnr. 102 bnr. 385.  
Gjelder denne registerenheten med flere

20.02.2017 - Dokumentnr: 154594 - Best. om adkomstrett  
Rettighetshaver: Knr:0230 Gnr:102 Bnr:450  
Bestemmelse om gjensidig adkomstrett til gangveger og trapper  
Bestemmelse om vedlikehold  
Gjelder denne registerenheten med flere



2016/1210219-1/200 Seksjonering  
Bestemmelse om adkomstretter og erklæring/avtale.

Thurmannskogen 1 Sameie og Thurmannskogen 2 Sameie har gjensidig vederlagsfri rett til adkomst på alle gangveier med tilhørende trapper anlagt på sameiene sine eiendommer. Sameiene har gjensidig ansvar for drift og vedlikehold av arealene de har adkomstrett til og kostnadene fordeles etter en brøk basert på antall boenheter for hvert av sameiene. Thurmannskogen 1 Sameie har vederlagsfri og eksklusiv rett til bruk av 18 plasser for parkering av sykler på Thurmannskogen 2 Sameie sin eiendom. Thurmannskogen 1 Sameie har drifts og vedlikeholds ansvaret for arealet med evt. påfølgende installasjoner (sykkelstativer m.m.).

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.

#### 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 - blokkbebyggelse i reguleringsplan. Nærliggende områder er regulert med frittliggende småhusbebyggelse, parkbelte i industristrøk og område for industri/lager. BESTEMMELSER TIL DETALJREGULERINGSPLAN FOR RASTA NORD PRIVAT. BESTEMMELSER ENDRET 07.05.2014 og kommuneplanens arealdel 2023 - 2035: Bestemmelser og retningslinjer  
Vedtatt av kommunestyret 15. mars 2023.

Kommuneplaner:

Id 2022003

Navn Kommuneplan

Plantype Kommuneplanens arealdel

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 15.03.2023

Delarealer Delareal 4 588 m

Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende

Delareal 10 m

Arealbruk Grønnstruktur (utgått), Nåværende

Reguleringsplaner

Navn Rasta nord

Plantype Detaljregulering

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 02.11.2011

Delarealer Delareal 412 m

Formål Boligbebyggelse-blokkbebyggelse

Feltnavn BB1

Delareal 10 m

Formål Friområde

Feltnavn FO1

Delareal 56 m

Formål Kjøreveg

Feltnavn KV1

Delareal 4 120 m

Formål Boligbebyggelse-blokkbebyggelse

Feltnavn BB2

Område på oppsiden/naboeiendommen av blokka er i kommuneplanen avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål - fremtidig. Det vil si at man i fremtiden kan forvente utbygging av område. Det bygges fortsatt i Thurmannskogen. Tomtene sydvest for leiligheten er et gammelt næringsområde og i kommuneplanen er dette området avsatt til bolig og næring og det kan tenkes at det i fremtiden vil kunne skje noe på disse tomtene og i området.

Det er vedlagt reguleringsplankart datert 07.10.2024.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser er vedlagt salgsoppgave. Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i reguleringer og kommuneplan, samt hvilken betydning de har for eiendommen. Det gjøres oppmerksom på at området er under utvikling og at endringer og oppføring av nye bygg vil kunne skje. Det anbefales spesielt å følge med på de planer og prosesser som pågår for området via Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten.

#### Kjøpsvilkår

##### OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

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

kr 4 550 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 825,- (Eierskiftegebyr (garasje))

kr 113 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 550 000,-))

-----  
kr 115 775,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 4 665 775,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 950,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

-----  
kr 4 675 725,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

#### **BOLIGSELGERFORSIKRING**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

#### **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: 17 900,-*

*Oppgjør: 8 300,-*

*Visningshonorar: 3 450,-/stk.*

*Markedspakke: 19 900,-*

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.

#### **OPPDRAGSNUMMER**

91-24-0249

## **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 bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. 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 eiendomsmeulingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeulingsforskriften § 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/personvernerklæring>

## Megler

#### **AVDELING**

Ensjø Eiendomsmegling AS

EIE Ensjø

Org. nr: 921542690

Gladengveien 24

0661 Oslo

Tlf: 22 34 34 64

#### **ANSVARLIG MEGLER**

Eiendomsmegler / Partner Mahan Ronaghi

#### **SAKSBEHANDLERE**

Mahan Ronaghi

EIE Ensjø

Eiendomsmegler / Partner

Mob: 98 85 22 63 / E-post: [mr@eie.no](mailto:mr@eie.no)

Ξ

# Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling



# DITT NYE HJEM?











Harry Olsens vei 1, snr 34

## 4. Etasje



Merk: Plantegningen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.





# 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)



































SAMSUNG













































# 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





















E

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

EIE eiendomsmegling











































METRO  
10-21 (19)

METRO

1



METRO

SHOPPING  
100 BUTIKKER  
10-21  
10-19

LET'S HELP















# INFORMASJON & DOKUMENTER

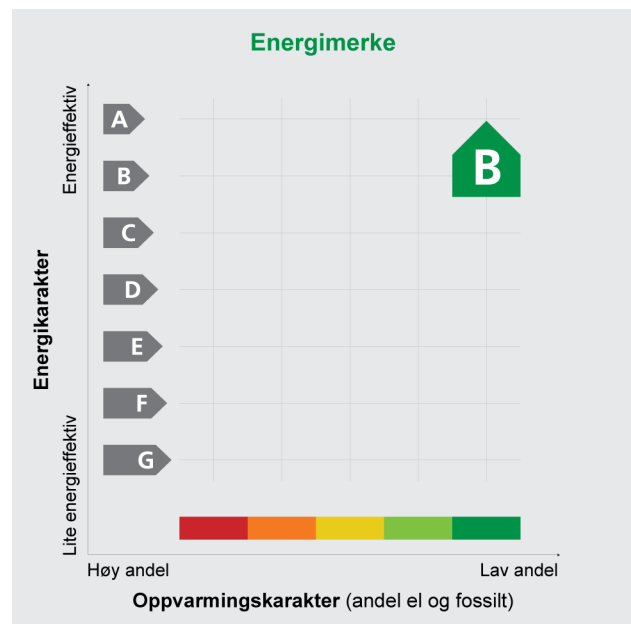




## ENERGIATTEST

Adresse	Harry Olsens vei 1
Postnr	1461
Sted	LØRENSKOG
Leilighetsnr.	
Gnr.	102
Bnr.	449
Seksjonsnr.	34
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0407
Merkenr.	A2022-1361177
Dato	21.02.2022

Innmeldt av	Jan-Petter Vie
-------------	----------------



Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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

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

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

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

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

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

## Mulige forbedringer for bygningens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, og beste skjønn fra den som har utført energimerkingen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energi-

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inn klima og forebygging av fuktskader og andre byggskaader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

<b>Registrering:</b>	Attest utstedt med enkel registrering.	
<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker	
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet	
<b>Byggeår:</b>	2017	
<b>Bygningsmateriale:</b>	Betong	
<b>BRA:</b>	65	
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1	
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei	
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei	
<b>Dato for lekkasjetallmåling:</b>	Ikke angitt	
<b>Type bygg:</b>	Eksisterende bygg	
<b>Energiregler (TEK-standard):</b>	Ikke angitt	Angis kun for nybygg
<b>Teknisk installasjon</b>		
<b>Oppvarming:</b>	Elektrisitet Fjernvarme	
<b>Ventilasjon:</b>	Balansert	
<b>Detaljering varmesystem:</b>	Elektriske ovner og/eller varmekabler	

For å se utfyllende data som er brukt i beregningene kan en gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), logge seg inn og lese den registrerte energiattesten. (Dette forutsetter at en er eier eller har fått delegert tilgang).



## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031))

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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. 800 49 003.



# Husordensregler for Thurmannskogen 1 Sameie.

## **Ro i leilighetene.**

Bråk og støy fra leilighetene må unngås. Det skal være alminnelig ro i leilighetene fra kl. 23.00 til kl. 06.00 på hverdager. På lørdager og søndager skal det være ro i leilighetene fra kl. 24.00 til kl. 09.00. Sameiet oppfordrer de som bor i leilighetene om å varsle naboene om det planlegges selskapseligheter, som vil vare utover kl. 24.00.

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

## **Husholdningsavfall.**

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

***Det må heller ikke sette husholdningsavfall eller andre ting som den enkelte ønsker å kaste, i trappeoppgangene eller i garasjekjelleren.***

***Uønsket reklame i postkassene skal kastes i avfallssiloen for papir og ikke legges igjen på postkassestativet.***

***Møbler, innbo, elektriske artikler etc. kan leveres på avfallsdeponiet på Berger.***

## **Søppel og fett må ikke kastes i WC eller slås ut i vasken.**

Søppel eller annet husholdningsavfall må aldri kastes i WC.

Det må heller ikke slås ut fett eller olje i hverken WC eller i vasken, da dette fører til tetting av rør, som igjen kan føre til oversvømmelse.

## **Inngangsdører / branndører.**

Inngangsdører skal alltid være låst. Branndør inn til spiraltrapp i 1. etasje i blokk A skal alltid være stengt. Dette for hindre at uvedkommende får tilgang til bygningen.

Spiraltrappen skal ikke brukes til alminnelig adkomst til leilighetene, kun som rømningsvei.

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

Ved flytting kan det være nødvendig å la utgangsdører stå oppe. Dette gjøres ved ved å slå av dørpumpen – som med stilles tilbake når arbeidet er utført.

Å sperre døren uten å deaktivere dørpumpen vil ødelegge denne – noe som krever reparasjon av dørpumpen og påføre sameiet en unødvendige kostnad.

## **Bruk av grill på markterrasser og balkonger.**

Det er kun tillatt å bruke elektrisk grill eller gass grill i sameiet.

All bruk av grill må gjøres med forsiktighet og slik at naboer ikke sjeneres.



**Parabolantenne.**

Montering og bruk av parabolantenne er ikke tillatt.

**Varmepumpe.**

Montering og bruk av varmpumpe er ikke tillatt.

**Dyrehold.**

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

**Solavskjerming.**

Solavskjerming er kun tillatt med markiser etc. som er godkjent av styret i sameiet. All solavskjerming skal kjøpes fra den leverandør som styret har godkjent, med hensyn til farger og utforming. Kostnadene i forbindelse med solavskjerming skal i sin helhet betales av den enkelte andelseier.

**Balkonger.**

Styret i sameiet anbefaler at det ikke legges permanente fliser på balkongene, da dette kan forårsake fuktskader. Det må ikke brukes vann på balkongene, som kan renne ned og være til sjenanse for naboene under.

Videre må det ikke kastes snø eller søppel fra balkongene og feiing av balkongene og risting av tepper må ikke gjøres, da dette fører til at støv etc. havner på balkongen nedenfor.

Ved store snømengder på balkongene i øverste etasje, kan dette fjernes ved at snøen kastes ned på bakken nedenunder. Dette må alltid gjøres på en forsvarlig måte, ved at den er en person som står på bakken nedenfor og passer på.

**Kjellerboder.**

Det er ikke tillatt med permanente elektriske installasjoner eller lignende i kjellerbodene, som for eksempel bruk av fryseboks. Dette fordi forbruk av strøm i kjelleren går over fellesutgiftene.

***Gassflasker skal ikke oppbevares i kjellerbodene. Propan er tyngre enn luft. Om det skulle bli lekkasje flasken/holderen, vil gassen sive ut og samle seg nede langs kjellergulvet. Det skal da ikke mer enn en liten gnist til for å tenne på gassen som igjen kan føre til en kraftig eksplosjon.***

**Lading av el-biler**

***Lading av el-biler skal bare gjøres fra egne el-bil ladere.***

El-biler skal ikke lades fra kontakt i kjellerboden, da dette medfører brannfare og gir strømforbruk over fellesutgiftene.

**Bruk av svalganger i blokk A.**

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

**Røyking.**

Det er ikke tillatt å røyke i garasjen, i trappeoppgangene, i heisene eller på svalgangene. Videre henstilles det om å vise forsiktighet med røyking på balkongene da dette kan medføres sjenanse for andre beboere.

**Parkering / bruk av garasjen.**

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

Ved mye snø oppfordres alle brukere av garasjekjelleren til å fjerne snø og is fra bilen, før denne kjøres inn i garasjekjelleren. Slik kan vi unngå mye vann på garasjegulvet, som videre kan sige inn i kjellerbodene og forårsake skade på det som oppbevares der.

***Sameiet har et begrenset antall gjestparkeringsplasser. Disse kan reserveres ved bruk av godkjente parkeringskort eller via en app. fra P-service. Tilgangen til disse er forbeholdt vårt boligsameie og det er ikke lov til å gi tilgang til disse parkeringsplassene til andre enn våre gjester. Overtredelser følges opp av P-service og medfører bøter.***

**Sykkelparkering.**

Sameiet har sykkelparkering i sykkelstativer i garasjekjelleren. Styret anmoder de som ikke bruker sykkelen sin og som bare bruker sykkelstativet som oppbevaring av sykkelen, til å fjerne sykkelen fra sykkelstativet og oppbevare denne i kjellerboden.

**Trafikk.**

Det henstilles til alle beboere å kjøre sakte på sameiets område og i garasjen, samt respektere de parkeringsbestemmelser som gjelder.

Oppdatert 03.05.2023

Styret i Thurmannskogen 1 Sameie



Kartverket

EIE ENSJØ  
GLADENGVEIEN 24  
0661 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as  
Deres referanse: 91-24-0249 (Charlotte Jenshagen Lunde)  
Vår referanse: 3602034/25077659  
Bestilling: C3 2024-10-08 160

Dato  
08.10.2024

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
1210219	200	30.12.2016	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
3222 LØRENSKOG	102	449	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

■ [www.kartverket.no](http://www.kartverket.no)

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





## Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 602091199  
 Vedlegg: Ja

### Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr: 974637944      Navn: LØRENSKOG KOMMUNE TEKNISK SEKTOR      Adresse: Postboks 304, 1471 LØRENSKOG

### Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr: 997893891      Navn: NORDLIVEIEN KS      Bruksenh: Postboks 6272 Etterstad, 0603 OSLO

### Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr: 0230      Gnr: 102      Bnr: 449

### Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0230	102	449	0	1	41 / 6415	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	102	449	0	2	56 / 6415	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	102	449	0	3	64 / 6415	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	102	449	0	4	77 / 6415	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	102	449	0	5	72 / 6415	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	102	449	0	6	72 / 6415	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	102	449	0	7	66 / 6415	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	102	449	0	8	62 / 6415	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	102	449	0	9	33 / 6415	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	102	449	0	10	41 / 6415	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	102	449	0	11	56 / 6415	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	102	449	0	12	64 / 6415	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	102	449	0	13	77 / 6415	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	102	449	0	14	72 / 6415	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	102	449	0	15	72 / 6415	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	102	449	0	16	66 / 6415	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	102	449	0	17	62 / 6415	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	102	449	0	18	33 / 6415	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	102	449	0	19	41 / 6415	Boligseksjon	Nei	Nei



Doknr: 1210219 Tinglyst: 30.12.2016  
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM





## Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samlebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0230	102	449	0	20	56 / 6415	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	102	449	0	21	64 / 6415	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	102	449	0	22	77 / 6415	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	102	449	0	23	72 / 6415	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	102	449	0	24	72 / 6415	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	102	449	0	25	66 / 6415	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	102	449	0	26	62 / 6415	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	102	449	0	27	33 / 6415	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	102	449	0	28	41 / 6415	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	102	449	0	29	56 / 6415	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	102	449	0	30	64 / 6415	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	102	449	0	31	77 / 6415	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	102	449	0	32	72 / 6415	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	102	449	0	33	72 / 6415	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	102	449	0	34	66 / 6415	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	102	449	0	35	62 / 6415	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	102	449	0	36	33 / 6415	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	102	449	0	37	41 / 6415	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	102	449	0	38	56 / 6415	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	102	449	0	39	64 / 6415	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	102	449	0	40	77 / 6415	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	102	449	0	41	72 / 6415	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	102	449	0	42	72 / 6415	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	102	449	0	43	66 / 6415	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	102	449	0	44	62 / 6415	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	102	449	0	45	33 / 6415	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	102	449	0	46	41 / 6415	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	102	449	0	47	56 / 6415	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	102	449	0	48	64 / 6415	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	102	449	0	49	77 / 6415	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	102	449	0	50	72 / 6415	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	102	449	0	51	72 / 6415	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	102	449	0	52	66 / 6415	Boligseksjon	Nei	Nei

## Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samelebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0230	102	449	0	53	62 / 6415	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	102	449	0	54	33 / 6415	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	102	449	0	55	92 / 6415	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	102	449	0	56	56 / 6415	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	102	449	0	57	91 / 6415	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	102	449	0	58	92 / 6415	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	102	449	0	59	56 / 6415	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	102	449	0	60	91 / 6415	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	102	449	0	61	92 / 6415	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	102	449	0	62	56 / 6415	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	102	449	0	63	91 / 6415	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	102	449	0	64	92 / 6415	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	102	449	0	65	56 / 6415	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	102	449	0	66	91 / 6415	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	102	449	0	67	92 / 6415	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	102	449	0	68	56 / 6415	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	102	449	0	69	91 / 6415	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	102	449	0	70	92 / 6415	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	102	449	0	71	56 / 6415	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	102	449	0	72	91 / 6415	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	102	449	0	73	91 / 6415	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	102	449	0	74	56 / 6415	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	102	449	0	75	92 / 6415	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	102	449	0	76	91 / 6415	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	102	449	0	77	56 / 6415	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	102	449	0	78	92 / 6415	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	102	449	0	79	91 / 6415	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	102	449	0	80	56 / 6415	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	102	449	0	81	92 / 6415	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	102	449	0	82	91 / 6415	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	102	449	0	83	56 / 6415	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	102	449	0	84	92 / 6415	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	102	449	0	85	91 / 6415	Boligseksjon	Nei	Nei



## Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal/bygning	Eksklusivt utareal
0230	102	449	0	86	56 / 6415	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	102	449	0	87	92 / 6415	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	102	449	0	88	91 / 6415	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	102	449	0	89	56 / 6415	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	102	449	0	90	92 / 6415	Boligseksjon	Nei	Nei
0230	102	449	0	91	289 / 6415	Næringseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24



<b>Begjæring om oppdeling i eierseksjoner <input checked="" type="checkbox"/> reseksjonering <input type="checkbox"/></b>			
Rekvirentens navn <b>NORDLIVEIEN KS</b>		Plass for tinglysingsstempel	
Adresse <b>PB 6272 ETTERSTAD</b>			
Post nr. <b>0603</b>	Poststed <b>OSLO</b>		
(Under-) organisasjonsnr./fødselsnr <b>997 893 891</b>		Ref.nr.	
Mail adresse.		Tlf.nr.	

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

<b>1. Eiendommen</b>					
Kommune nr. <b>0230</b>	Kommunens navn <b>Lørenskog</b>	Gnr <b>102</b>	Bnr <b>449</b>	Festenr 	Snr 

<b>2. Hjemmelshaver(e)</b>		
Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) 2) <b>842 566 142</b>	Navn <b>LØRENSKOG KOMMUNE</b>	Ideell andel 3) 

<b>3. Begjæring</b>															
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.															
S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)
1	—	—	—	13	—	—	—	25	—	—	—	37	—	—	—
2	<b>SE VEILEG</b>	<b>64</b>	—	—	—	—	—	26	—	—	—	38	—	—	—
3	—	—	—	15	—	—	—	27	—	—	—	39	—	—	—
4	—	—	—	16	—	—	—	28	—	—	—	40	—	—	—
5	—	—	—	17	—	—	—	29	—	—	—	41	—	—	—
6	—	—	—	18	—	—	—	30	—	—	—	42	—	—	—
7	—	—	—	19	—	—	—	31	—	—	—	43	—	—	—
8	—	—	—	20	—	—	—	32	—	—	—	44	—	—	—
9	—	—	—	21	—	—	—	33	—	—	—	45	—	—	—
10	—	—	—	22	—	—	—	34	—	—	—	46	—	—	—
11	—	—	—	23	—	—	—	35	—	—	—	47	—	—	—
12	—	—	—	24	—	—	—	36	—	—	—	48	—	—	—
Sum tellere: —				= nevner: —											

**4. Supplerende tekst 7)**

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

**5. Egenerklæring**

Undertegnede erklærer at


- a)  Seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller  
 Seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
- b)  Seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen.
- c)  Inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
- d)  Bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller  
 det foreligger tillatelser til annen bruk etter plan – og bygningsloven.
- e)  Ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan – og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.
- f)  Areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14).
- g)  Hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.
- h)  Hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller  
 Boligseksjonen er en fritidsbolig, eller  
 Alle boligene inngår i en samleseksjon bolig.
- i)  Det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktige erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

**6. tegninger mv**

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende side nummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).  
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
- b) På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysning.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysning.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

<b>7. Underskrifter</b>				
Sted, dato  Oslo, 24/11-2016		Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/ Styret (§ 13)  org. nr. 997893891 JØRGEN STAVRUM Kune Kjeldahl Rune Kjeldahl Carl A Johansen CÆRL ARNOLD JOHANSEN		Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
<b>8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering</b>				
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiermøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)				
Sted, dato		Underskrift		
<b>9. Kommunens tillatelse til seksjonering</b>				
<input type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevs kart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt <input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt				
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:				
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	0230 Lørenskog kommune
102	449			
Dato		Stempel og underskrift		
30.11.2016		Sabrye Keldahl		
		 <b>Lørenskog kommune</b> Teknisk sektor GEODATA		
<b>Noter:</b>				
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering /reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer. 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes. 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere. 4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring. 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en samlebrøk med hele tall i teller og nevner. 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn. Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag. 7) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiermøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30. 8) Kommunen skal legge ved målebrevskart med tinglysningsgjenpart.				
Blanketten er utarbeidet av Lørenskog kommune				Side 3 av 3



**Harry Olsens vei 1 - 13, gnr. 102, bnr. 449, Lørenskog Kommune**

**Vedlegg til skjema for seksjoneringsbegjæring pkt. 3**

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

S.nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	41		47	B	56	
2	B	56		48	B	64	
3	B	64		49	B	77	
4	B	77		50	B	72	
5	B	72		51	B	72	
6	B	72		52	B	66	
7	B	66		53	B	62	
8	B	62		54	B	33	
9	B	33		55	B	92	
10	B	41		56	B	56	
11	B	56		57	B	91	
12	B	64		58	B	92	
13	B	77		59	B	56	
14	B	72		60	B	91	
15	B	72		61	B	92	
16	B	66		62	B	56	
17	B	62		63	B	91	
18	B	33		64	B	92	
19	B	41		65	B	56	
20	B	56		66	B	91	
21	B	64		67	B	92	
22	B	77		68	B	56	
23	B	72		69	B	91	
24	B	72		70	B	92	
25	B	66		71	B	56	
26	B	62		72	B	91	
27	B	33		73	B	91	
28	B	41		74	B	56	
29	B	56		75	B	92	
30	B	64		76	B	91	
31	B	77		77	B	56	
32	B	72		78	B	92	
33	B	72		79	B	91	
34	B	66		80	B	56	
35	B	62		81	B	92	
36	B	33		82	B	91	
37	B	41		83	B	56	
38	B	56		84	B	92	
39	B	64		85	B	91	
40	B	77		86	B	56	
41	B	72		87	B	92	
42	B	72		88	B	91	
43	B	66		89	B	56	
44	B	62		90	B	92	
45	B	33		91	N	289	B
46	B	41					
SUM BRØK		2 756		SUM BRØK		3 659	

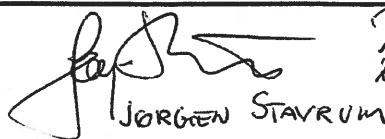
SUM BRØK (TELLERE)

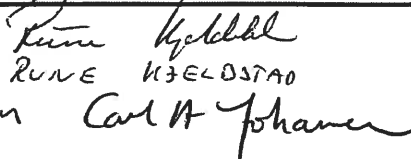
6 415

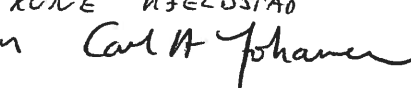
= NEVNER I SAMEIEBRØKEN

Signaturer

24/11-16

  
JØRGEN STAVRUM

  
RUNE KJELSTAD

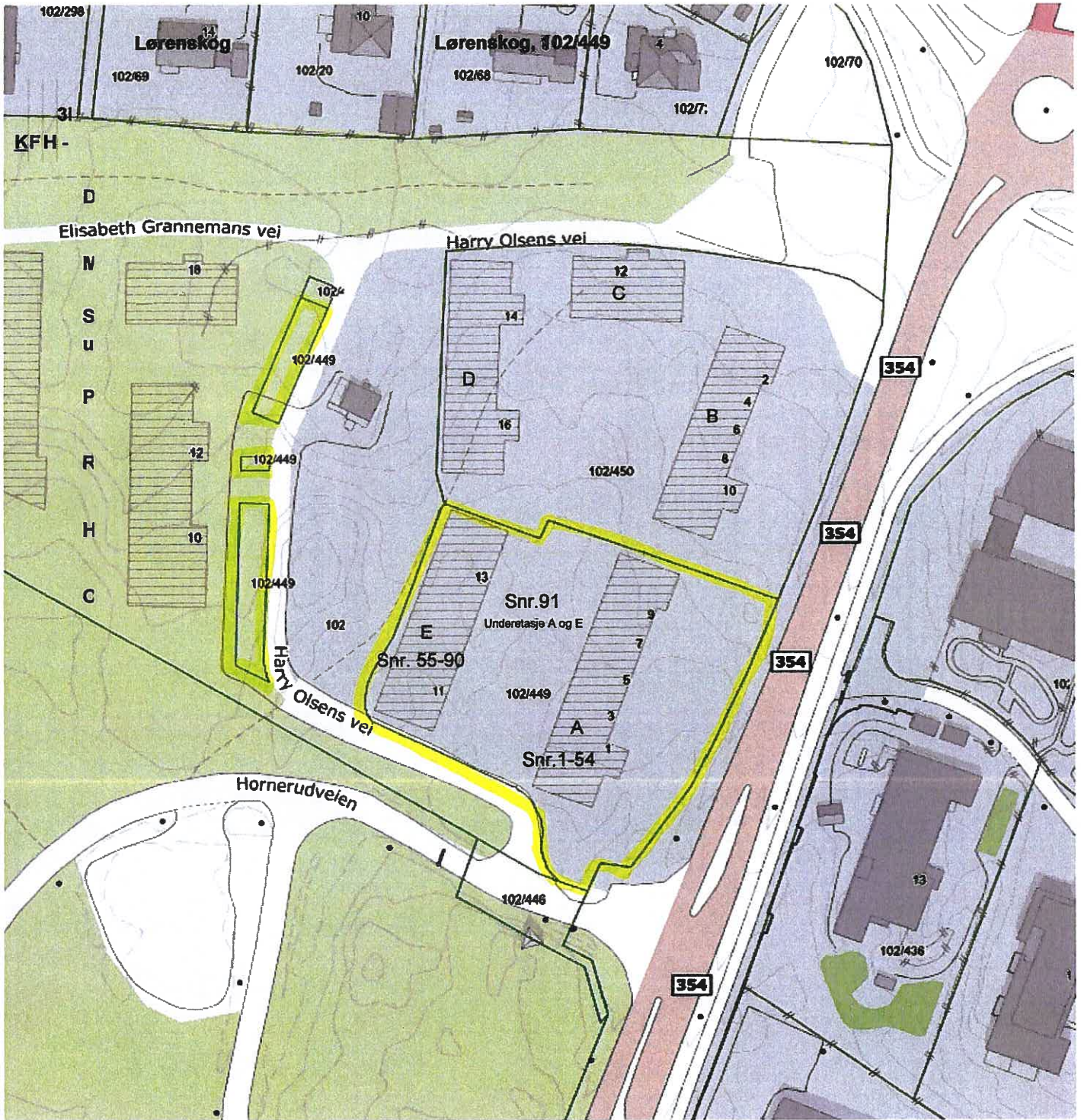
  
Carl A. Johansen

Dato:

Hjemmelshaver

15.12.2016

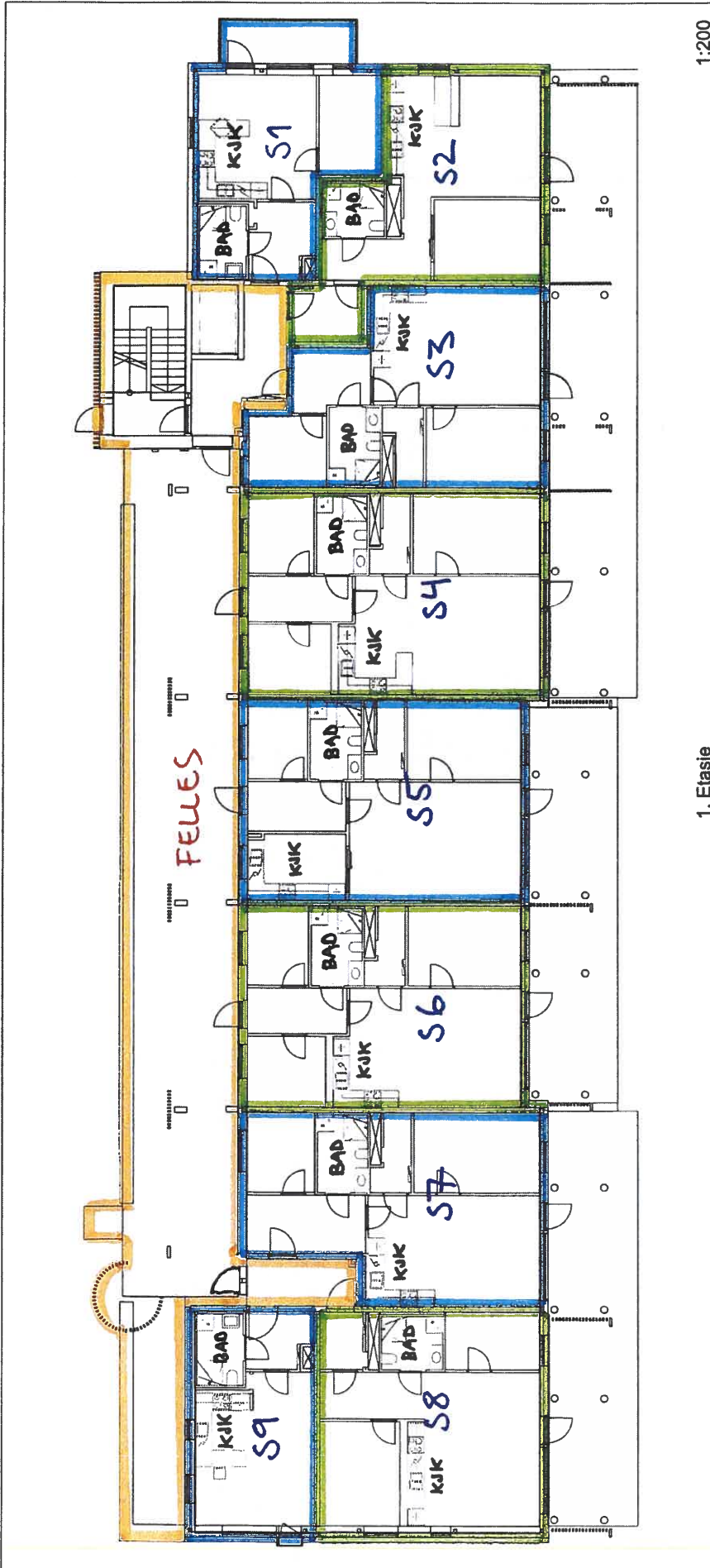
Side 1 av 14



Side 1 av 14

NORKART



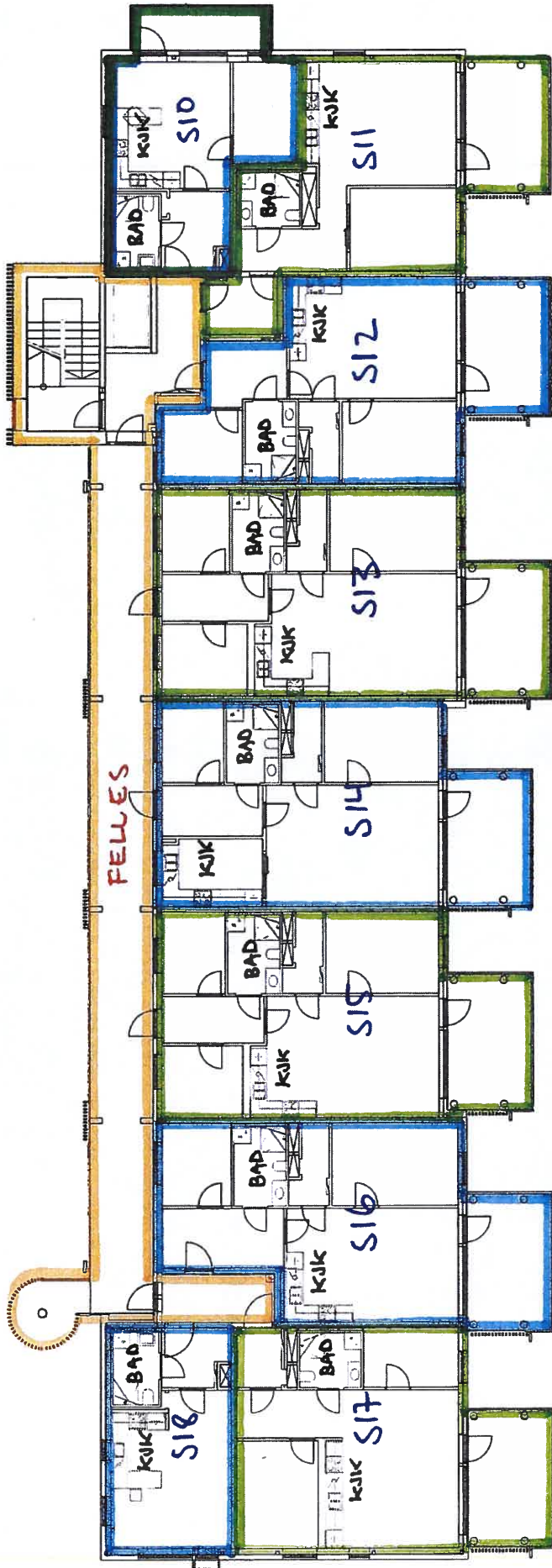


1:200

1. Etasje

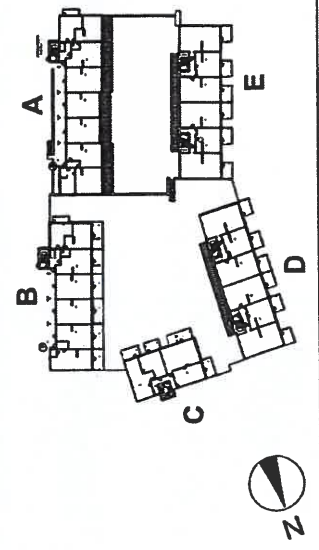
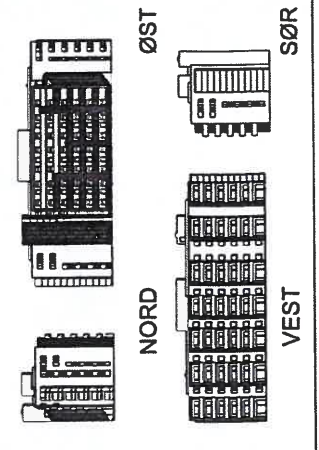
<p>Prosjektnavn : <b>Thurmannskogen Bygg A</b></p>	<p>Harry Olsens vei 1 – 13 1473 Lørenskog Gnr 102 / bnr 449 Mål v/A4 1:200 Side <u>2</u> av <u>14</u></p>		
<p>Byggherre : AF Bygg Tegningsnavn: <b>1. Etasje</b> Tegningsstatus:</p>		<p><b>Seksjoneringsplan</b></p>	





1:200

2. Etasje



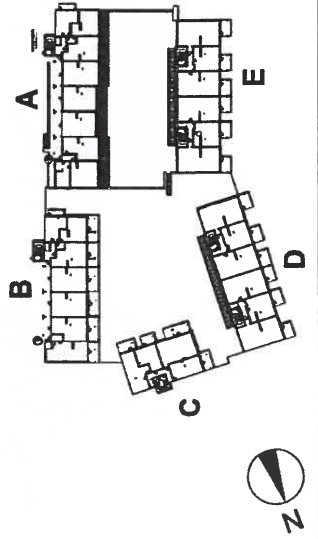
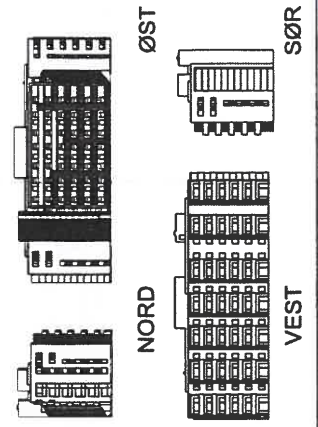
Harry Olsens vei 1 - 13  
 1473 Lørenskog  
 Gnr 102 / bnr 449  
 Mål v/A4 1:200  
 Side 3 av 14

Prosjektnavn : **Thurmannskogen Bygg A**  
 Byggherre : AF Bygg  
 Tegningsnavn : **2. Etasje**  
 Tegningsstatus:  
**Seksjoneringsplan**



1:200

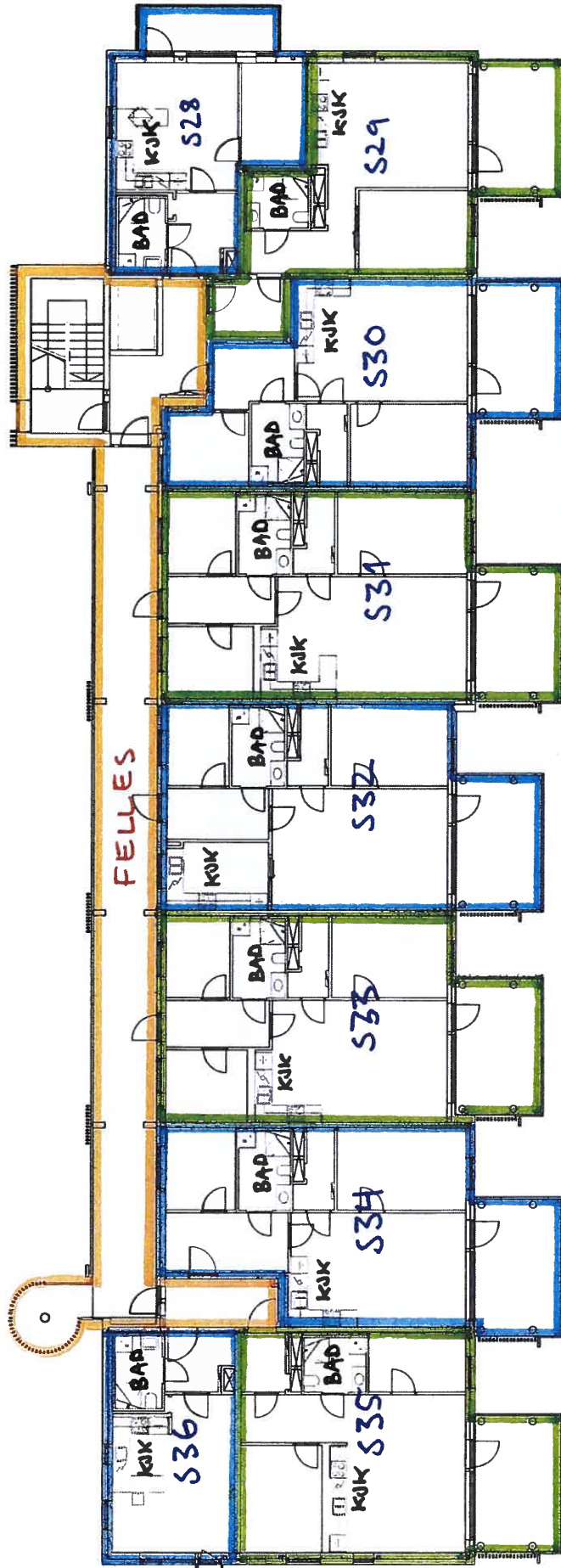
3. Etasje



Harry Olsens vei 1 - 13  
 1473 Lørenskog  
 Gnr 102 / bnr 449  
 Mål v/A4 1:200  
 Side 4 av 14

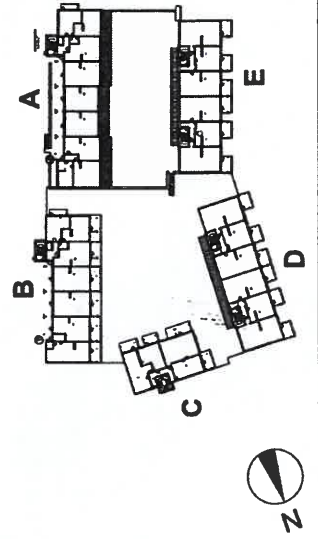
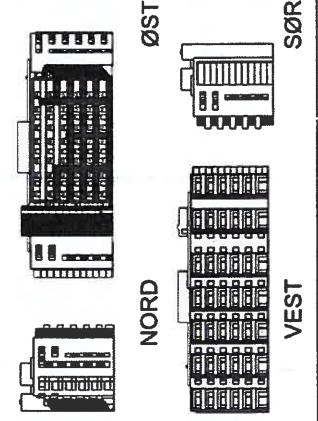
Prosjektnavn: **Thurmannskogen Bygg A**  
 Byggherre: AF Bygg  
 Tegningsnavn: **3. Etasje**  
 Tegningsstatus:

Seksjoneringsplan



1:200

4. Etasje



Harry Olsens vei 1 - 13  
 1473 Lørenskog  
 Gnr 102 / bnr 449  
 Mål v/A4 1:200  
 Side 5 av 14

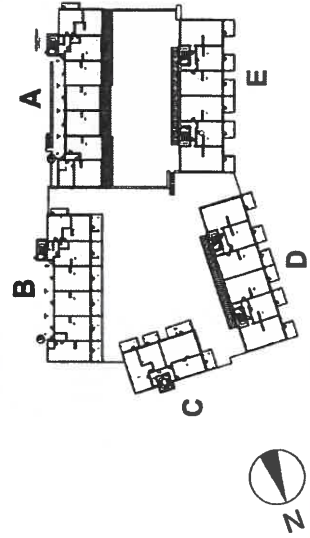
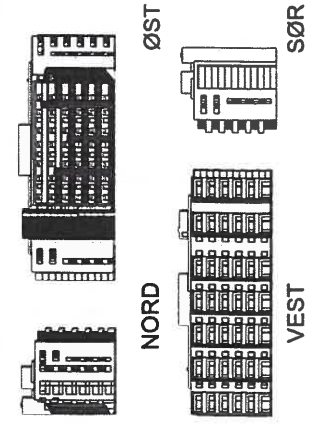
Prosjektnavn :  
**Thurmannskogen Bygg A**  
 Byggherre :  
 AF Bygg  
 Tegningsnavn:  
**4. Etasje**  
 Tegningsstatus:  
**Seksjoneringsplan**





1:200

5. Etasje

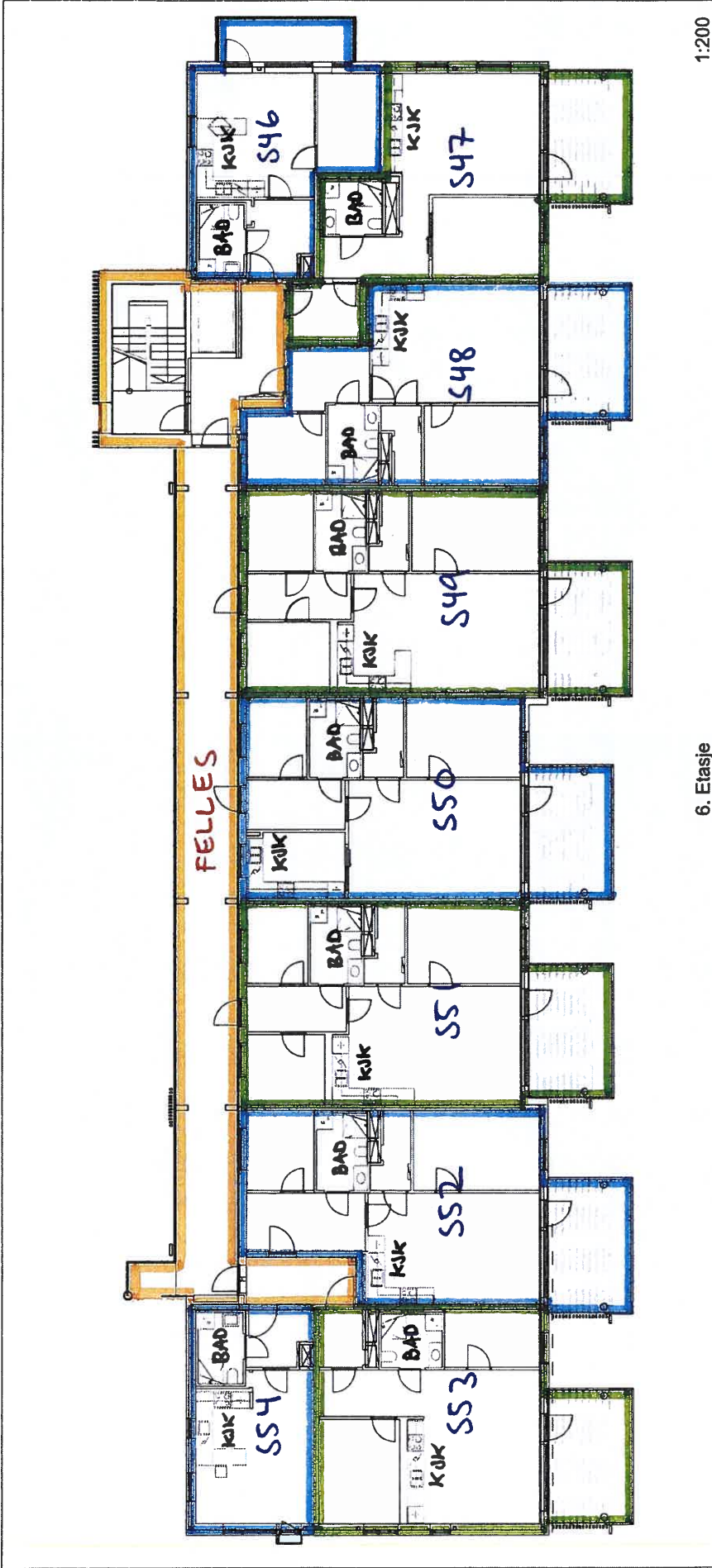


Harry Olsens vei 1 - 13  
 1473 Lørenskog  
 Gnr 102 / bnr 449  
 Mål v/A4 1:200  
 Side 6 av 14

Prosjektnavn :  
**Thurmannskogen Bygg A**

Byggherre :  
 AF Bygg  
 Tegningsnavn:  
**5. Etasje**  
 Tegningsstatus:

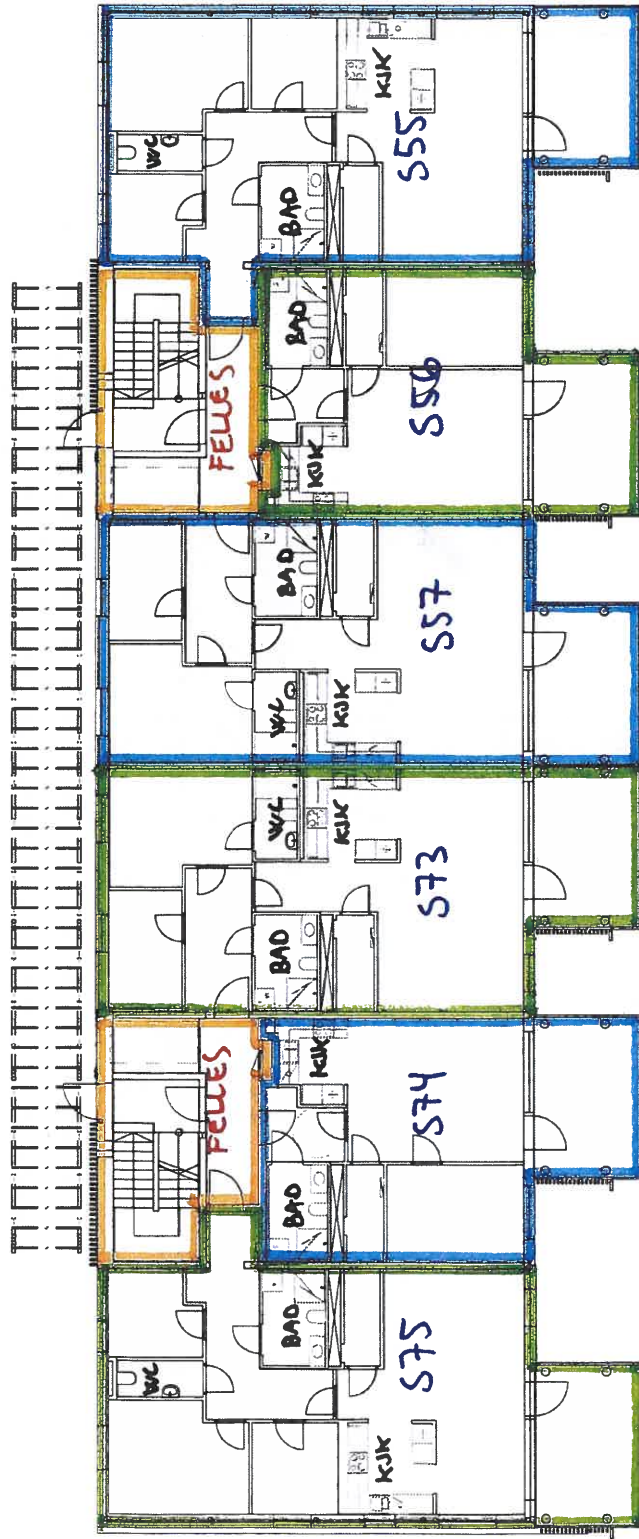
Seksjoneringsplan



6. Etasje

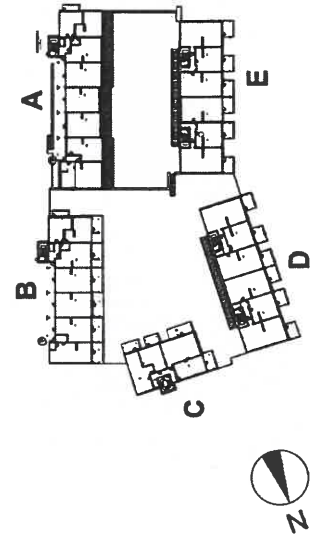
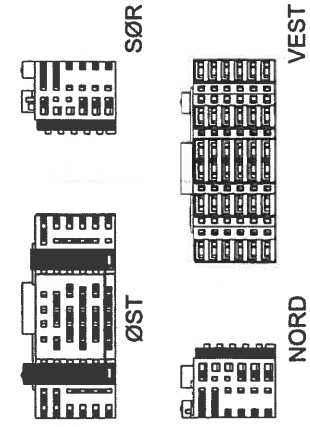
1:200

<p>Prosjektnavn : <b>Thurmannskogen Bygg A</b></p>	<p>Harry Olsens vei 1 - 13 1473 Lørenskog Gnr 102 / bnr 449 Mål v/A4 1:200 Side <u>7</u> av <u>14</u></p>
<p>Byggherre : AF Bygg</p>	
<p>Tegningsnavn: <b>6. Etasje</b></p>	
<p>Tegningsstatus:</p>	
<p>Seksjoneringsplan</p>	



1:200

1. Etasje

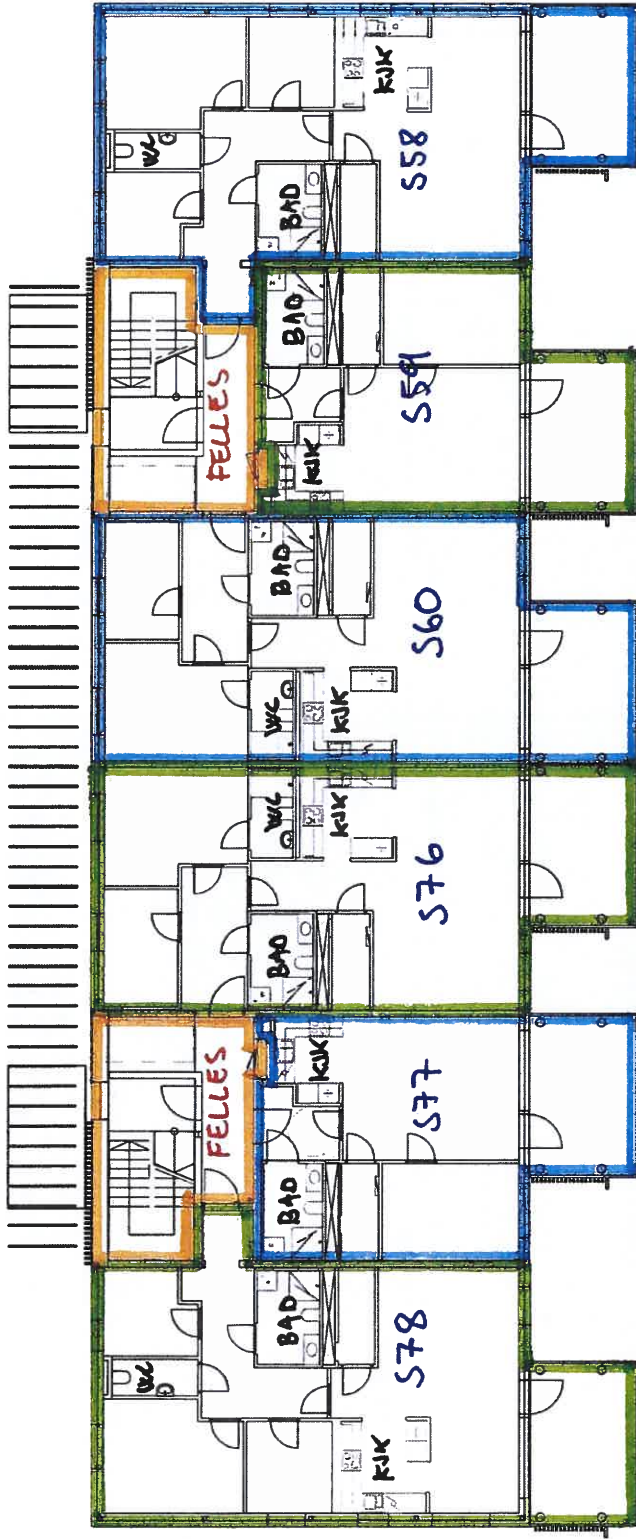


Harry Olsens vei 1 – 13  
1473 Lørenskog  
Gnr 102 / bnr 449  
Mål v/A4 1:200  
Side 8 av 14

Prosjektnavn : **Thurmannskogen Bygg E**  
Byggherre : AF Bygg  
Tegningsnavn : 1. Etasje  
Tegningsstatus:

Seksjoneringsplan



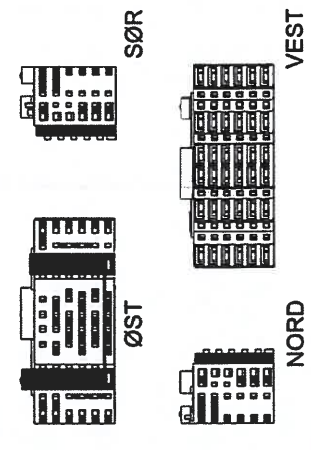
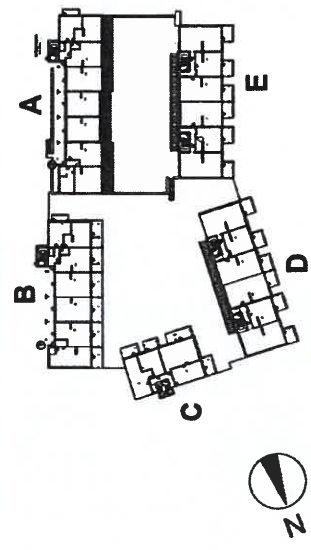


2. Etasje 1:200

Prosjektnavn :  
**Thurmannskogen Bygg E**  
 Byggherre :  
 AF Bygg  
 Tegningsnavn:  
**2. Etasje**  
 Tegningsstatus:

Harry Olsens vei 1 - 13  
 1473 Lørenskog  
 Gnr 102 / bnr 449  
 Mål v/A4 1:200  
 Side **9** av **14**

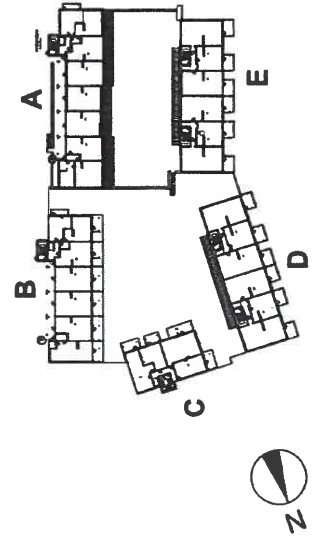
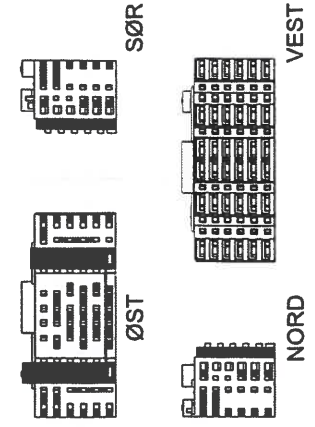
Seksjoneringsplan





1:200

3. Etasje



Harry Olsens vei 1 - 13  
 1473 Lørenskog  
 Gnr 102 / bnr 449  
 Mål v/A4 1:200  
 Side 10 av 14

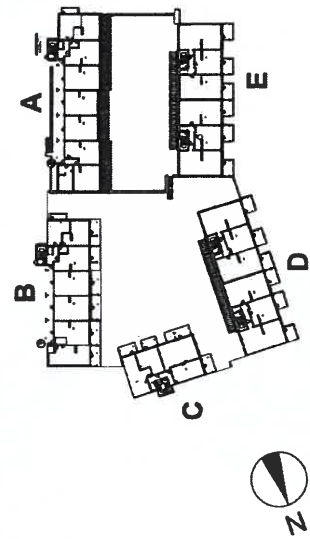
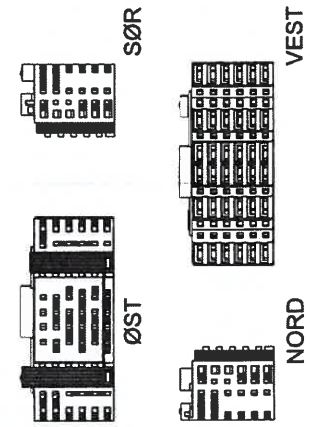
Prosjektnavn :  
**Thurmannskogen Bygg E**  
 Byggherre :  
 AF Bygg  
 Tegningsnavn:  
**3. Etasje**  
 Tegningsstatus:

Seksjoneringsplan



1:200

4. Etasje



Harry Olsens vei 1 - 13  
 1473 Lørenskog  
 Gnr 102 / bnr 449  
 Mål v/A4 1:200  
 Side 11 av 14

Prosjektnavn : **Thurmannskogen Bygg E**  
 Byggherre : AF Bygg  
 Tegningsnavn : **4. Etasje**  
 Tegningsstatus:

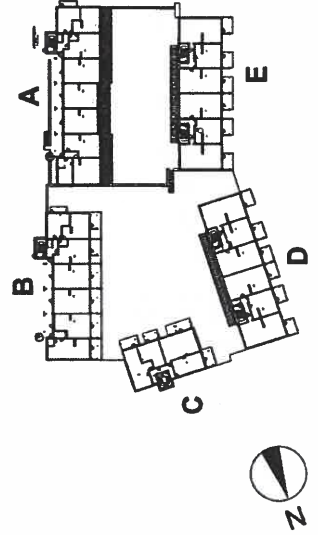
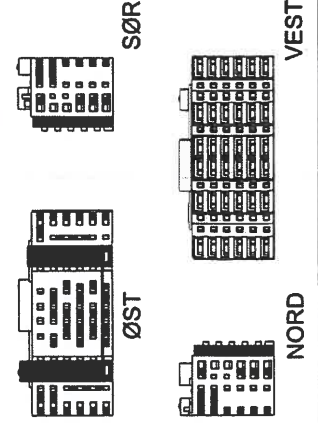
Seksjoneringsplan





1:200

5. Etasje



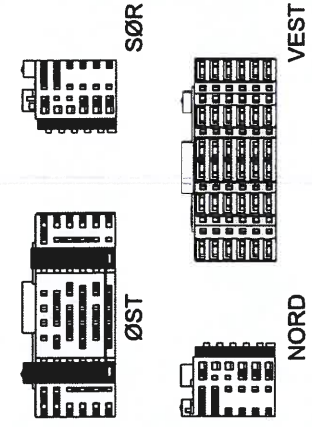
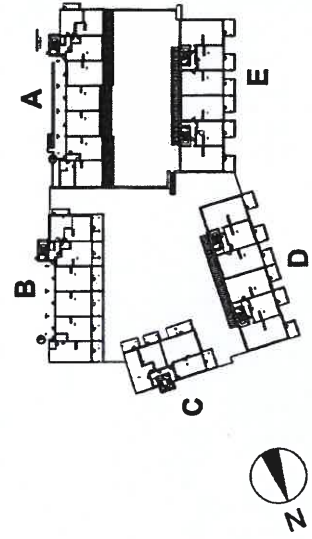
Harry Olsens vei 1 - 13  
1473 Lørenskog  
Gnr 102 / bnr 449  
Mål v/A4 1:200  
Side 12 av 14

Prosjektnavn : **Thurmannskogen Bygg E**  
Byggherre : AF Bygg  
Tegningsnavn : **5. Etasje**  
Tegningsstatus:  
**Seksjoneringsplan**



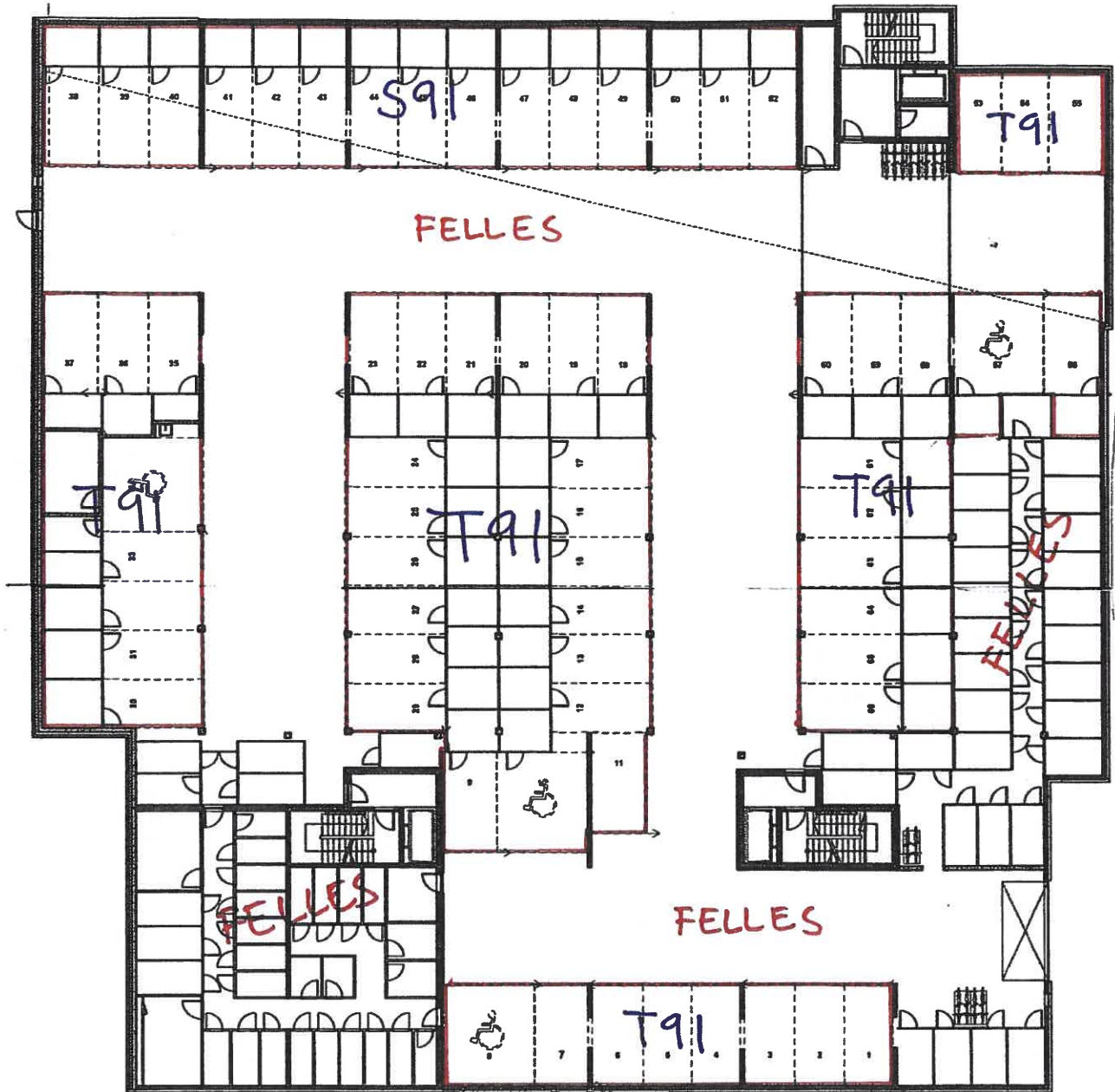
1:200

6. Etasje



Harry Olsens vei 1 - 13  
 1473 Lørenskog  
 Gnr 102 / bnr 449  
 Mål v/A4 1:200  
 Side 13 av 14

Prosjektnavn: **Thurmannskogen Bygg E**  
 Byggherre: AF Bygg  
 Tegningsnavn: **6. Etasje**  
 Tegningsstatus:  
 Seksjoneringsplan



Prosjektnavn : <b>Thurmannskogen</b>	Harry Olsens vei 1 – 13 1473 Lørenskog	
Byggherre : AF Bygg	Gnr 102 / bnr 449	
Tegningsnavn: U1 BT1 <b>UNDERETASJE</b>	Mål v/A4 1:200	
Tegningsstatus:	Side <u>14</u> av <u>14</u>	
Seksjoneringsplan		





# Tilstandsrapport

📍 Harry Olsens vei 1, 1461 LØRENSKOG

📖 LØRENSKOG kommune

# gnr. 102, bnr. 449, snr. 34

Sum areal alle bygg: BRA: 71 m<sup>2</sup> BRA-i: 65 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 17.10.2024

Rapportdato: 18.10.2024

Oppdragsnr.: 14146-1739

Referansenummer: OE2296

Autorisert foretak: Martens Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Daniel P. Martens

Vår ref:



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.

## Martens Takst AS

Utfører tilstandsrapport iht nytt regelverk, verditaksering av bolig, reklamasjonsrapporter, uavhengig kontroll våtrom og lufttetthet, arealoppmåling, konsulent bistand overtakelse ny bolig og andre relevante konsulent og rådgivningstjenester.

[www.martenstakst.no](http://www.martenstakst.no)



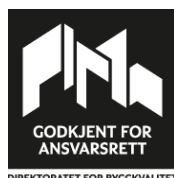
### Rapportansvarlig

Daniel P. Martens

Uavhengig Takstingeniør

[daniel@martenstakst.no](mailto:daniel@martenstakst.no)

940 03 908





# 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, aneks, 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.

! TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

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

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

- TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



# Beskrivelse av eiendommen

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2017

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer med 3 lags isolerglass i treramme av gran eller furu.

Balkongdør med 3 lags isolerglass. Inngangsdøren er lyd og brannklassifisert. Glatt overflate

### BALKONG

Balkong på 14,7 m2. Utført på betong dekke. Plastheller på gulv. Det er montert belysning og stikkontakter. Avrenning mot ytterkant balkong. Rekkverk i stål med innfelte glassplater.

### BYGNING GENERELT

Antatt fundamentert på faste masser. Grunnmur, frittstående dekker, bærende yttervegger og leilighetskillevegger i armert betong. Flatt tak (fall mindre enn 6 grader) antatt utført som kompakt tak.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Trestavs parkett.

Vegg: Malt mur. Malte og sparklede gipsplater.

Tak: Sparklet og malt gips. Malt betong.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet er et prefabrikkert modulbad produsert på fabrikk.

Forutsatt SINTEF GODKJENT.

Tak: Himlingsplater i metall. Vegger: Fliser.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Sluk og membranløsning forutsatt iht retningslinjer modulbad.

Vegghengt toalett med innebygd susterne kasse.

Servant på vegghengt servantskap. Vegghengte dusjdører i glass. Opplegg for vaskemaskin.

Avtrekkventil tilkoblet balansert ventilasjonsanlegg.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Glatt fronter. Laminert benkeplate med integrert kjøkkenkum. Laminert plate på vegg over kjøkkenbenk. Integrerte hvitevarer med innfelt platetopp i benkeplate, oppvaskmaskin og komfyr. Opplegg for frittstående kjøl/frys. Kjøkkenventilator er tilkoblet byggets ventilasjonsanlegg.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Avløpsrør av plast. Synlig i servantskap bad og i kjøkkenskap med vask.

Boligen har balansert ventilasjon.

Vannbåren varme med radiatorer.

Automatsikringer i sikringskap. Hovedsikring på 40 ampere.

Sentralt brannvarslingssystem.

### BOD

Bod i kjeller på 5,7 m2

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

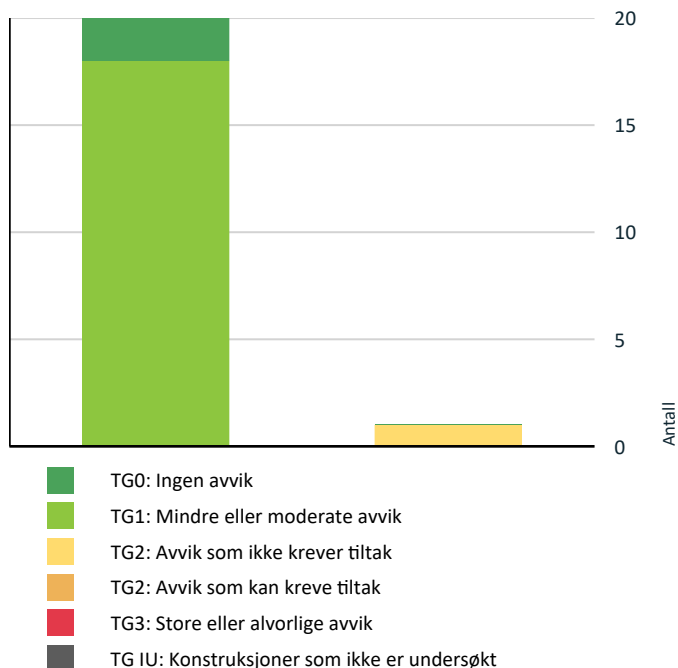
## Boligbygg med flere boenheter

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



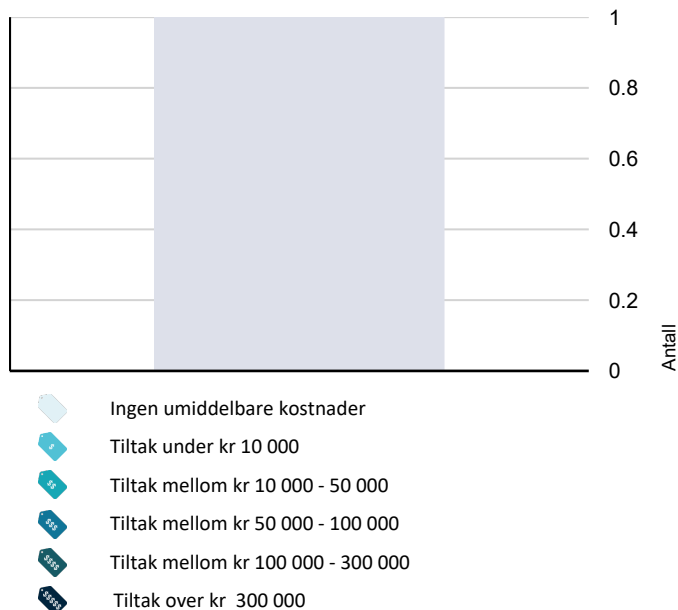
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Leiligheten er en del av et borettslag/sameie og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig samt vinduer/dører/balkong/terrasse som disponeres av objektet. Merk at tilstøtende bygningdeler er også vurdert der disse kan påvirke tilstand bolig direkte/indirekte. Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktøk og skjevheter på gulv. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som ikke kunne oppdages under befaring. Boligen var møblert og i bruk og særlige tunge gjenstander flyttes ikke. Skjulte rør vurderes etter antatt alder. EL-anlegg er visuelt besiktiget og er ikke takstkonsulentens sitt fagområde. Vurderes på bakgrunn av dette. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst/prospekt (hvis ikke annet er oppgitt som bevis i form av kvittering eller lignende).

## Oppsummering av avvik

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

## Boligbygg med flere boenheter

**TG 2** AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

**Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg**

[Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

### Byggeår

2017

### Standard

Normal standard

### Vedlikehold

Fremstår som normalt godt vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

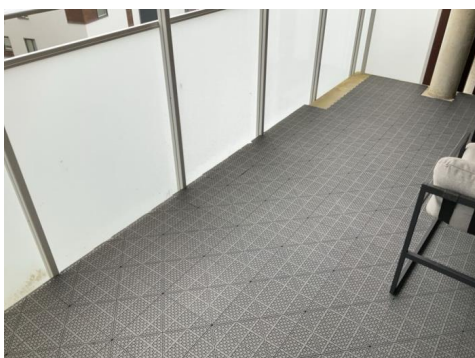
Vinduer med 3 lags isolerglass i treramme av gran eller furu.

### TG 1 Dører

Balkongdør med 3 lags isolerglass. Inngangsdøren er lyd og brannklassifisert. Glatt overflate

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på 14,7 m<sup>2</sup>. Utført på betong dekke. Plastheller på gulv. Det er montert belysning og stikkontakter. Avrenning mot ytterkant balkong. Rekkverk i stål med innfelte glassplater.



## INNSENDIG

### TG 1 Overflater

Gulv: Trestavs parkett.

Vegg: Malt mur. Malte og sparklede gipsplater.

Tak: Sparklet og malt gips. Malt betong.

Det må på generelt grunnlag påregnes stedvis skruehull/merke/hakk på overflater. Grunnet normal bruksslitasje.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

### TG 1 Radon

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

### TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

## VÅTROM

### 4. ETASJE > BAD

#### Generell

Badet er et prefabrikkert modulbad produsert på fabrikk. Forutsatt SINTEF GODKJENT.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse/oppbygging. Tg2 iht NS3600. Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Undersøkelsen baseres på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

### 4. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

Tak: Himlingsplater i metall. Vegger: Fliser.

### 4. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

# Tilstandsrapport

## 4. ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk og membranløsning forutsatt iht retningslinjer modulbad. Forutsatt SINTEF GODKJENT.

Membranløsning ikke mulig å konstatere visuelt. Forholdet sett separat gis TG 2 iht NS 3600.



## 4. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett med innebygd sisterne kasse. Servant på vegghengt servantskap. Vegghengte dusjdører i glass. Opplegg for vaskemaskin.

## 4. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Avtrekkventil tilkoblet balansert ventilasjonsanlegg.

## 4. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført fuktkontroll med hulltaking i tilstøtende rom grunnet at badet er prefabrikert. Viser til forskrift til avhendighetsloven.

Det er søkt etter skader, riss/sprekker i fuger, bomlyd fliser etc Det ble ikke registrert unormale forhold som kan tilsa tegn på fuktproblematikk. Dette utelukker forøvrig ikke at fukt kan være tilstede i konstruksjonen.

Grunnet metallkonstruksjon i kabinen vil generelt fuktsøk med egnet apparat ikke kunne gi sikker informasjon om eventuelle fuktforhold i konstruksjonen, da denne også reagerer på metallet.

Merk at utførte kontroller ikke kan utelukke eventuell fukt i konstruksjonen. Det er gitt TG0 grunnet ikke registrert fuktskader. Iht NS 3600.

## KJØKKEN

### 4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Glatte fronter. Laminert benkeplate med integrert kjøkkenkum. Laminert plate på vegg over kjøkkenbenk. Integrerte hvitevarer med innfelt platetopp i benkeplate, oppvaskmaskin og komfyr. Opplegg for frittstående kjøl/frys.

### 4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator er tilkoblet byggets ventilasjonsanlegg.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. I bodrom.



#### TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Synlig i servantskap bad og i kjøkkenskap med vask.

#### TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon. Merk kraftig avtrekk. Muligens behov for sentral regulering av hastighet på avtrekk.

#### TG 1 Vannbåren varme



# Tilstandsrapport

Vannbåren varme med radiatorer.

## ! 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 bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den foreklede 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.*

Automatsikringer i sikringsskap. Hovedsikring på 40 ampere.

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**Ingen arbeider er utført i nåværende eiers botid (iflg eier).**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ingen arbeider er utført i nåværende eiers botid (iflg eier).**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ingen arbeider er utført i nåværende eiers botid (iflg eier).**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei (iflg eier)**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei (iflg eier)**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei (iflg eier)**

### Generelt om anlegget

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

### Inntak og sikringsskap

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

11. 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 Det er ikke utført kontroll av anlegg siste 5 år. Anbefales på generelt grunnlag, da feil/avvik kan forekomme over tid og ikke alltid mulig å oppdage på enkel kontroll av anlegg.**

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## ! TG 0 Branntekniske forhold

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den foreklede 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.*

Sentralt brannvarslingssystem.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

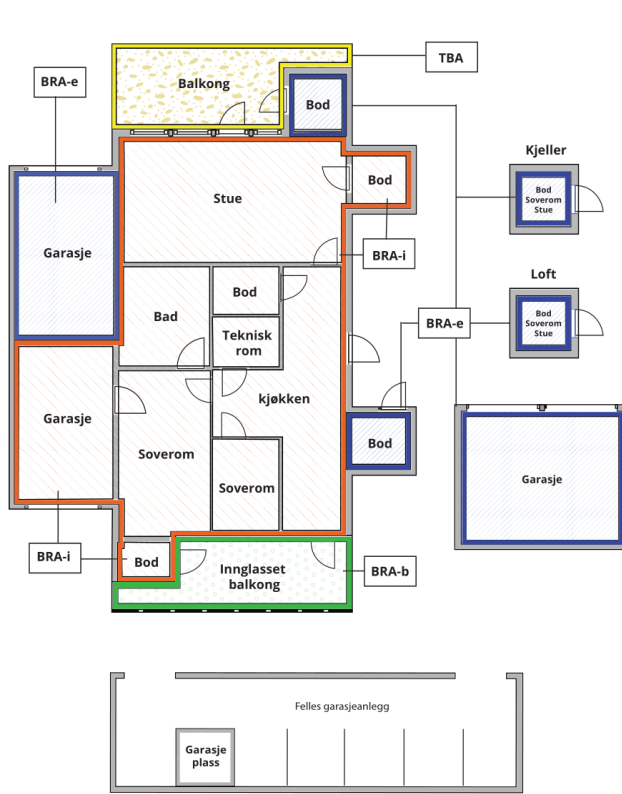
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
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)		
4. etasje	65			65	15
Kjeller		6		6	
<b>SUM</b>	<b>65</b>	<b>6</b>			<b>15</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>71</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. etasje	Bod , Bad , Entré , Stue/kjøkken , Soverom		
Kjeller		Bod	

### Kommentar

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling 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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
<b>Boligbygg med flere boenheter</b>	61	4



# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.10.2024	Daniel P. Martens	Takstingeniør
	Mashal Salimi	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	102	449		34	4597 m <sup>2</sup>	Eiendomsverdi	Eiet

### Adresse

Harry Olsens vei 1

### Hjemmelshaver

Salimi Mashal

## Eiendomsopplysninger

### 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

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
4 200 000	2022

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.10.2024		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	17.10.2024		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	17.10.2024		Gjennomgått		Nei
Eier	17.10.2024		Gjennomgått		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/OE2296>

## 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

Thurmannskogen 1 Sameie, org. nr. 918 590 447

*Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte 3. mai. 2023 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter.*

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Thurmannskogen 1 Sameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 30.12.2016.

### 1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 90 boligseksjoner og en næringsseksjon for parkering på eiendommen gnr. 102, bnr. 449. i Lørenskog kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

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

### 1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA.

## 2. Rettslig disposisjonsrett

### 2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

## 3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

### 3-1 Rett til bruk

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

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

(8) Sportsboder i parkeringskjelleren er seksjonert som fellesareal. Det gjelder også boder som ligger i tilknytning til parkeringsplass. Disse bodene er ved første gangs salg fordelt og seksjonseierne som har fått tildelt en slik bod har enerett til bruk. Fordelingen av boder og hvilke seksjoner som har enerett til bruk følger av Vedlegg 1.

Et eventuelt bytte av sportsboder mellom seksjonseiere medfører ikke formelle vedtektsendringer, men skal meldes til og godkjennes av styret.

Hvis parkeringsplass og tilknyttet sportsbod ikke disponeres av en og samme seksjonseier, så plikter begge parter å opptre på en slik måte at både sportsbod og parkeringsplass kan brukes uten hindringer.



Innvendige boder i parkeringskjelleren er seksjonert som fellesareal. Disse bodene er ved første gangs salg fordelt til 24 seksjoner med adresse Harry Olsens vei 1 og 9. Seksjonseierne som har fått tildelt en slik bod har enerett til bruk. Fordelingen av boder og hvilke seksjoner som har enerett til bruk følger av Vedlegg 2.

Det er avtalt eksklusiv bruksrett for fire parkeringsplasser på sameiets utendørsareal. Arealene og hvilke seksjoner som har eksklusiv bruksrett er nærmere angitt i Vedlegg 3.

Vedlikeholdsplikten for fellesarealer hvor det er gitt enerett til bruk, ligger på de seksjonseierne som har bruksretten.

### **3.3 Adkomstrett på gangveier**

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

### **3.4 Bruksrett til sykkelparkering**

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

### **3-5 Ordensregler og dyrehold**

(1) Årsmøtet har fastsatt ordensregler for eiendommen. Ved utleie plikter seksjonseier å informere om sameiets vedtekter og ordensregler.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

## **4. Sameiets parkeringsplasser**

### **4-1 Organisering**

Sameiet disponerer 87 parkeringsplasser. Av disse ligger

- 21 parkeringsplasser som fellesareal på sameiets utendørsareal.
- 66 parkeringsplasser i garasjekjeller er seksjonert som egen næringsseksjon nr. 91 (heretter kalt parkeringsseksjonen). Parkeringsseksjonen er ikke en del av fellesarealet.

### **4-2 Rettslig disposisjonsrett**

(1) Parkeringsplassene som befinner seg på sameiets fellesarealer eies av seksjonseierne i fellesskap. Parkeringsplassene kan benyttes som gjesteparkering. Styret kan fastsette nærmere regler for bruk av gjesteparkeringen.

(2) Parkeringsplasser i parkeringsseksjonen kan bare eies av seksjonseiere i sameiet.

### **4-3 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider**

(1) En seksjonseier som disponerer egen parkeringsplass på eierseksjonssameiets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

### **4-4 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne**

(1) I parkeringsseksjonen er det 4 stk. parkeringsplasser tilpasset personer med nedsatt funksjonsevne. Disse plassene, som er noe større enn en normal parkeringsplass, skal til enhver tid være tilgjengelig for personer som har dokumentert behov for en slik plass (som dokumentasjon regnes at vedkommende har kommunalt bevis for rett til parkering på parkeringsplasser for forflytningshemmede).

(2) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne (dokumentert ved kommunalt bevis for rett til parkering på parkeringsplasser for forflytningshemmede), kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier (uten dokumentert behov for rett til parkering på parkeringsplasser for forflytningshemmede), å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i parkeringsseksjonen. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(3) Bytteretten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(4) Kostnader ved bytte av parkeringsplass skal dekkes av sameiet. Slike kostnader kan inkludere flytting av ladestasjon for elbil. Hvis seksjonseierne også velger å bytte sportsbod, så dekker også sameiet rimelige kostnader.

(5) Denne bestemmelsen med bytterett kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

## **5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar**

### **5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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



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

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

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

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

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

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

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

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

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

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

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

## **Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform**

### **6-1 Felleskostnader**

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

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

(4) Kostnader forbundet med kollektiv tv og evt. bredbånd fordeles med lik andel pr. seksjon.

(5) Kostnader forbundet med unødig utrykning til sameiet av brannvesen betales av seksjonen som har forårsaket utrykningen.

### **6-2 Betaling av felleskostnader**

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret ved utarbeidelse av budsjett for sameiet, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

### **6-3 Særskilt fordeling av kostnader for parkeringsseksjonen**

Parkeringsplassene i garasjekjelleren er organisert i egen parkeringsseksjon, nr. 91. Kjøre- og adkomstareal er seksjonert som fellesareal.

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

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

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

Parkeringsseksjonen skal dekke alle særskilte kostnader forbundet med at sameiet har påtatt seg administrasjonen av drift, vedlikehold, regnskapsførsel og innkreving

#### **6-4 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse**

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

#### **6-5 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad**

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

### **7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

#### **7-1 Mislighold**

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

#### **7-2 Pålegg om salg av seksjonen**

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

#### **7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

### **8. Styret og dets vedtak**

#### **8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag**

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

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

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttes av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.



(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

### **8-2 Styremøter**

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

### **8-3 Styrets oppgaver**

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

### **8-4 Styrets beslutningsmyndighet**

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

### **8-5 Inhabilitet**

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

### **8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar**

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

## **9. Årsmøtet**

### **9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.**

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

## **9-2 Tidspunkt for årsmøtet**

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

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

## **9-3 Innkalling til årsmøte**

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

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

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

## **9-4 Saker årsmøtet skal behandle**

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

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

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

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

## **9-5 Hvem kan delta i årsmøtet**

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

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

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

### **9-6 Møteledelse og protokoll**

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

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

### **9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte**

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Næringsseksjon 91 har totalt 4 stemmer.

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

### **9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum



- f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonslovens § 22a
- g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning.
- h) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- i) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

### **9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

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

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

### **9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere**

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

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

### **9-11 Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

## **10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring**

### **10-1 Forretningsfører**

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

### **10-2 Regnskap og revisjon**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

### **10-3 Forsikring**

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

## **11 Diverse opplysninger**

### **11-1 Definisjoner**

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebyggd eller planlagt bebyggd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) Næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig
- h) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- i) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
- j) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.

k) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

### **11-2 Endringer i vedtektene**

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

### **11-3 Generelle plikter**

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

### **11-4 Generelle bestemmelser for parkeringsseksjonen, nr. 91**

(1) Styret i Thurmannskogen 1 Sameie skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon for parkeringsseksjonen, nr. 91, med mindre parkeringsseksjonen velger sitt eget styre.

(2) En parkeringsplass kan selges og leies ut sammen med boligseksjonen. En parkeringsplass kan også selges eller leies ut separat, men bare til seksjonseier i sameiet eller leietager av seksjon i sameiet. Salg av parkeringsplass skal tinglyses.

(3) Salg eller utleie av parkeringsplass skal meldes til styret. Ny eiers/leietakers navn og kontaktinformasjon skal oppgis.

(4) Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid disponerer eksklusiv bruksrett til de ulike parkeringsplassene.

(5) Det er ikke tillatt å;

- Parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser,
- Drive næringsvirksomhet i eller fra parkeringsseksjonen,
- Drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler, tilhengere og/eller annet som er parkert i parkeringsseksjonen,
- Vaske biler/tilhengere i parkeringsseksjonen.



# Thurmannskogen 1 sameie

## Vedlegg 1 til vedtektene Fordeling av sportsboder



LDF ARKITEKTAS		Prosjekt: Dypgølem 1	
LDF ARKITEKTAS N-1218/19, 1221/10		Arkitekt: [ ]	
LDF ARKITEKTAS		Byggherrens representant: [ ]	
LDF ARKITEKTAS		Byggherrens representant: [ ]	
LDF ARKITEKTAS		Byggherrens representant: [ ]	

# Thurmannskogen 1 sameie

## Vedlegg 2 til vedtektene Fordeling av innvendige boder



LUF ARKITEKTURAS		P-østler Byggeteier 1	
LUF ARKITEKTURAS		P-østler Byggeteier 1	
Prosjekt	Byggeteier	Byggeteier	Byggeteier
Byggeteier	Byggeteier	Byggeteier	Byggeteier
Byggeteier	Byggeteier	Byggeteier	Byggeteier
Byggeteier	Byggeteier	Byggeteier	Byggeteier
Byggeteier	Byggeteier	Byggeteier	Byggeteier







# Årsmøte 2024

7739 Thurmannskogen 1 Sameie

## Til seksjonseierne i Thurmannskogen 1 Sameie

**Velkommen til årsmøte, tirsdag 14. mai 2024 kl. 18:00 i Lørenskog Hus.**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2023. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Thurmannskogen 1 Sameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

**Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.**

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**

# Innkalling til årsmøte

---

**Ordinært årsmøte i Thurmannskogen 1 Sameie  
avholdes tirsdag 14. mai 2024 kl. 18:00 i Lørenskog Hus.**

---

Til behandling foreligger:

## 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

## 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2023

- A) Årsrapport og regnskap for 2023
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

## 3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

## 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Installasjon av solcelleanlegg på taket av blokkene
  - B) Valgkomite
  - C) Utleie av gjesteparkeringsplasser
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

## 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlemmer for 1 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Lørenskog, 25.03.2024  
Styret i Thurmannskogen 1 Sameie

Kjell Ove Kongshaug    Kari Dyrdal    Bjørg Marie Jensen    Kamilla Niiazova    Finn Pettersen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Kjell Ove Kongshaug	Harry Olsens Vei 1
Styremedlem	Kari Dyrdal	Harry Olsens Vei 5
Styremedlem	Björg Marie Jensen	Slåtteveien 6
Styremedlem	Kamilla Niiazova	Harry Olsens Vei 1
Styremedlem	Finn Pettersen	Harry Olsens Vei 1
Varamedlem	Helge Kaasin	Harry Olsens Vei 1
Varamedlem	Milos Stoisavljevic	Harry Olsens Vei 1

### Valgkomiteen

Gro Gundersen	Harry Olsens Vei 11
Kjell Ove Kongshaug	Harry Olsens Vei 1
Agnete Nygaard	Harry Olsens Vei 1

### Kontaktinformasjon

Du kan komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](http://Vibbo.no) eller på e-post [thurmannskogen1@styrerrommet.no](mailto:thurmannskogen1@styrerrommet.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 Thurmannskogen 1 Sameie

Sameiet består av 90 boligseksjoner og 1 næringsseksjon for parkering. Thurmannskogen 1 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 918590447, og ligger i Lørenskog kommune

Gårds- og bruksnummer: 102/449

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

Thurmannskogen 1 Sameie har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

## Styrets arbeid

Styret har avholdt 11 fysiske styremøter i løpet av perioden fra forrige årsmøte i 2023. Det har vært godt oppmøte fra styrets fem faste medlemmer. De to varamedlemmene har også blitt innkalt til alle møtene.

En viktig oppgave for styret er å sikre forsvarlig drift av de tekniske anleggene i sameiet. Styret har fortsatt stort søkelys på varme- og sprinkleranleggene. Sprinkleranlegget ble tømt for hydrogengass i slutten av mars 2023. Etter dette tiltaket har styret fortsatt samarbeidet med Askim & Mysen Rør for å kartlegge graden av korrosjon i anlegget, og dermed avdekke hva som er forventet levetid for anlegget. Det har vært utført rørinspeksjon med kamerakjøring på innsiden av rørene, og rør har blitt kappet og sendt til analyse. Konklusjonen på dette arbeidet er at levetiden på anlegget ikke blir drastisk redusert som følge av korrosjon med hydrogendannelse. Videre har Askim & Mysen Rør anbefalt ny runde med tømning av hydrogengass fra anlegget i 2025.

Styret har fortsatt samarbeidet med Østlandske VVS om driften av varmeanlegget. Det er det siste året gjort tiltak på anlegget som installasjon av partikkelfilter i delstrøm og tilsats av korrosjonsinhibitorer. Imidlertid har temmelig mange beboere fortsatt meldt inn til styret at de ikke får varme i radiatorer og/eller baderomsgulv. Dette skyldes høyt innhold av partikler i vannet som kommer fra korrosjon av rørene. Et mulig tiltak som nå vurderes, er å skylle anlegget og dermed tilføre nytt vann for å fjerne partikler/forurensninger.

Når det gjelder driften av ventilasjonsanlegget, så har styret sagt opp serviceavtalen vi har hatt med Bjerke Ventilasjon siden innflytting i 2017. MiVent engasjeres som ny ansvarlig for ventilasjonsanlegget fra andre halvår 2024. Grunnen til dette er Bjerke Ventilasjon ikke var konkurransedyktig på pris hverken for service eller filterbytte. Videre er rengjøring av ventilasjonskanalene i alle leilighetene i sameiet et tiltak som er aktuelt å gjennomføre i 2025. Det dreier seg altså om å fjerne støv og andre forurensninger som med tiden samler seg opp i ventilasjonskanalene, og som etter hvert kan være direkte helsefarlig, påvirker innemiljøet negativt og gi økt brannfare. Anbefalt intervall for slik rengjøring av ventilasjonsanlegg er 5-7 år.

Som en konsekvens av at styret er ansvarlig for brannsikkerheten i sameiet, så har styret vedtatt en branninstruks for hvordan beboerne i sameiet skal forholde seg ved brann og/eller brannalarm. Denne har blitt publisert på Vibbo. I løpet av 2023 var det til sammen 6 unødige utrykninger til sameiet fra brannvesenet. Styret har nå også publisert instruksjoner knyttet til hvordan en falsk brannalarm kan avstilles i brannalarmanlegget. Dette forhindrer at brannvesenet kommer på unødig utrykning. Sameiets vedtekter fastslår at kostnader forbundet med unødig utrykning til sameiet av brannvesen skal betales av seksjonen som har forårsaket utrykningen. Styret kommer heretter til å håndheve denne bestemmelsen i vedtektene konsekvent.

I februar/mars 2024 ble det installert kaldtvannsmålere i alle leilighetene i sameiet. Dette innebærer en ny måte å fordele betalingen av det kommunale vann- og avløpsgebyret mellom beboerne. Etter installasjon av kaldtvannsmålere vil det kommunale vann- og avløpsgebyret bli fordelt etter reelt forbruk av vann i leilighetene, og ikke etter størrelsen på leilighetene. Styret mener dette gir beboerne en mer rettferdig fordeling av felleskostnadene. Styret mener også at individuell måling kan gjøre beboerne mer bevisst på sitt forbruk slik at det totale vannforbruket blir redusert.

I mai 2023 arrangerte styret for første gang vårdugnad. Det var godt oppmøte blant beboerne på dugnaden. Det ble ryddet mye på sameiets felles uteareal. Utemøbler i form av benker og bord ble pusset og beiset. I det hele tatt var denne dugnaden en suksess, og dette blir noe styret kommer til å arrangere hvert år framover.

Styret har helt siden innflyttingen av sameiet i 2017 hatt søkelys på den generelle trafikksituasjonen i Nordliveien og spesielt på den høye fartsgrensen på 70 km/t. Vi har klargjort våre synspunkter overfor ulike myndigheter som til enhver tid har vært ansvarlig for veien i form av Statens vegvesen, Viken fylkeskommune og Akershus fylkeskommune. Vi har hatt møter med ledelsen i Lørenskog kommune om saken, og vi har sammen med andre sameier i området sendt uttalelse om forholdene til kommunen. De ansvarlige myndighetene i form av fylkeskommunen svarer at selv om Nordliveien ligger innenfor byområde, så ligger den utenfor tettbygd strøk i vegtrafikklovens forstand og omfattes derfor ikke av de generelle kriteriene for tettbygd strøk. Fartsgrense for slike veier må vurderes særskilt. De påpeker at fartsgrense på 70 km/t er riktig satt og er i henhold til fartsgrensekriteriene. Her bruker man en regnemodell der trafikale og sikkerhetsmessige parametere tydeligvis har størst betydning. Disse parameterne knytter seg til at det er få kryss på veien, at det er gang- og sykkelvei på hele strekningen og at det planfrie krysningspunkter der fotgjengere og syklistene kan krysse veien uhindret. Det tas altså ikke hensyn til helse-, miljø- og trivselsmessige utfordringer knyttet til støy og støv som den store trafikkmengden og den høye hastigheten skaper.

Styret har valgt å beholde Toma Eiendomsdrift som leverandør av vaktmester-, snøryddings- og gartnertjenester i sameiet. I tillegg overtok Toma også som leverandør av renholdstjenester fra juli 2023. Dette skjedde etter en prosess der styret var i kontakt med en annen aktør som kom med et pristilbud på tjenestene som var betydelig lavere enn den avtalen sameiet hadde med Toma fra før. Men Toma ønsket å beholde sameiet som kunde, og senket sine priser til et nivå lavere enn den andre aktøren sitt tilbud.

Styret har fra januar 2024 vedtatt å bytte forsikringselskap for sameiet fra If Skadeforsikring til Tryg Forsikring. Motivet for dette er Tryg har lavere egenandeler og bedre forsikringsdekning enn If på sentrale punkter til omtrent samme forsikringspremie. Det dreier seg for eksempel om at Tryg dekker for følgeskader både for utett yttervegg og yttertak, mens If bare dekker yttertak. Videre dekker Tryg for følgeskade av håndverkerfeil (autorisert) siste 10 år, mens If ikke dekker for håndverkerfeil.

Styret arrangerte sommerfest i atriumet mellom blokkene i slutten av juni. Tilbakemeldingene gikk på at det var en fin og hyggelig fest, og at det er viktig at beboerne kan møtes i en slik sammenheng. Styret kommer til å gjenta arrangementet årlig.

Når det gjelder større vedlikehold i sameiet, så er det styrets plan å gjennomføre følgende tiltak i løpet av 2025:

- Tømming av sprinkleranlegget for hydrogengass (kostnad cirka kr 175 000, -)
- Kanalrensing av ventilasjonsanlegget (kostnad cirka kr 120 000, -)
- Oppgradering av heisalarmer fra 2G til 4G (kostnad cirka kr 50 000, -)

Det vil bli aktuelt å dekke deler av disse kostnadene ved å ta midler fra vedlikeholdsfondet. Vedlikeholdsfondet vil per 01.01.2025 ha en størrelse på kr 180 000, -



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Regnskapet for boligsameiet Thurmannskogen 1 er for 2023, gjort opp med et overskudd på kr 45 165. Budsjettet for 2023 viste et overskudd på kr 19 504 - følgelig er årets resultat kr 25 661 bedre enn budsjett.

Inntektene i sameiet, som består av fellesutgifter, lading av el-biler og avsetning til vedlikeholdsfond, viser et overskudd på kr 49 520. Dette skyldes i hovedsak at avsetning til vedlikeholdsfond ikke var med i budsjettet for 2023. Innføringen av dette ble bestemt på årsmøtet for 2023 - og iverksatt fra juli måned 2023.

De forskjellige kostnadspostene fordeler seg som følger:

	Beløp	%
Kommunale avgifter	<b>1 113 237</b>	<b>28.46</b>
Drift og vedlikehold	1 187 340	30.36
Andre driftskostnader	234 420	5.99
Energi og fyring	495 073	12.66
Sum	<b>1 916 833</b>	<b>49.01</b>
Styrehonorar	210 000	5.37
Personalkostnader	29 610	0.76
Forretningsførsel	148 703	3.80
Revisjonshonorar	12 555	0.32
Konsulent og forvaltningstjenester	60 890	1.56
Forsikringer	171 770	4.39
TV-anlegg/bredbånd	247 534	6.33
Sum	<b>881 062</b>	<b>22.53</b>
Sum kostnader	<b>3 911 132</b>	<b>100.00</b>

Kostnadene ifm drift av boligsameiet, kan grovt deles inn i 3 deler. Cirka 50 % til drift av sameiet inkludert energi. I overkant av 25 % i kommunale avgifter, og noe under 25 % i andre kostnader.

De kommunale avgiftene som utgjør 28.46 % av sameietes kostnader, og har hatt en svært negativ utvikling under de årene som vårt sameie har vært i drift. Disse avgiftene består av vannavgift, avløpsavgift og renovasjonsavgift. De to første avgiftene avregnes etter vannforbruket i sameiet, som avleses og rapporteres inn til Lørenskog kommune hver høst. Renovasjonsavgiften beregnes etter antall leiligheter i sameiet. Utviklingen av disse avgiftene er som følger, korrigert for avregning fra året før:

	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>
Vannavgift	189 095	253 539	269 063	317 600
Anløpsavgift	277 010	302 821	428 583	393 824
Renovasjonsavgift	327 510	385 391	385 391	399 790
<b>Sum avgifter</b>	<b>795 635</b>	<b>943 772</b>	<b>1 085 059</b>	<b>1 113 237</b>

Postene Drift og vedlikehold og Andre driftskostnader beløper seg totalt til kr 1 421 760. For å skape en større forståelse for de forskjellige kostnadene i forbindelse med driften av sameiet, så er disse kostnadene spesifisert for den enkelte konto.

Disse fordeler seg som følger:

	<b>Beløp</b>	<b>%</b>
Sprinkleranlegg	201 433	14.17
VVS	176 787	12.43
Ventilasjon	152 417	10.72
Dørlåser og døråpnere	73 849	5.19
Elektrisk	108 473	7.63
Heiser	148 710	10.46
Brannsikring	109 817	7.72
Utvendig anlegg	128 779	9.06
Parkering og garasje	54 153	3.81
Vaktmestertjenester	120 811	8.50
Renhold	94 868	6.67
Søppelanlegg	2 978	0.21
Driftsmatriell og container	16 320	1.15
Egenandel forsikring	10 000	0.70
<b>Sum</b>	<b>1 399 395</b>	<b>98.43</b>
Kontorrekvisita	299	0.02
Bank og kortgebyr	3 864	0.27
Sum	4 163	0.29
Velferdskostnader	6 937	0.49
Kostnader dugnad	4 195	0.30
Leie av lokaler	7 070	0.50
<b>Sum</b>	<b>18 202</b>	<b>1.28</b>
<b>Total</b>	<b>1 421 760</b>	<b>100.00</b>

## Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

## Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 641 737.



## **KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024**

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

### **Kommunale avgifter i LØRENSKOG kommune**

Vi har satt av totalt kr 1 428 500 kr til kommunale avgifter. Det er basert på estimater fra kommunen.

### **Energikostnader**

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

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

### **Forsikring**

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5.2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Thurmannskogen 1 Sameie.

### **Lån**

Thurmannskogen 1 Sameie har ikke lån.

### **Felleskostnader**

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

Budsjettet er basert på 5,65 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

Ellers vises til de enkelte tallene i budsjettet.

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	3 832 290	3 399 984	3 750 000	4 099 856
Andre inntekter	3	117 230	157 961	150 000	125 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>3 949 520</b>	<b>3 557 945</b>	<b>3 900 000</b>	<b>4 224 856</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-29 610	-24 675	-29 610	-29 610
Styrehonorar	5	-210 000	-175 000	-210 000	-210 000
Revisjonshonorar	6	-12 555	-10 865	-12 500	-11 500
Forretningsførerhonorar		-148 703	-142 963	-151 000	-156 000
Konsulenthonorar	7	-60 890	-179 704	-14 600	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-1 187 340	-700 911	-687 300	-818 000
Forsikringer		-171 770	-160 759	-172 000	-186 000
Kommunale avgifter	9	-1 113 237	-1 085 059	-1 240 486	-1 428 500
Energi/fyring	10	-495 073	-503 791	-615 000	-500 000
TV-					
anlegg/bredbånd		-247 534	-203 814	-221 000	-260 000
Andre driftskostnader	11	-234 420	-504 114	-530 000	-423 050
Avsetning til vedlikeholdsfond		0	0	0	-120 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 911 133</b>	<b>-3 691 654</b>	<b>-3 883 496</b>	<b>-4 172 660</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>38 387</b>	<b>-133 709</b>	<b>16 504</b>	<b>52 196</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	6 777	2 155	3 000	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>6 777</b>	<b>2 155</b>	<b>3 000</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>45 165</b>	<b>-131 553</b>	<b>19 504</b>	<b>52 196</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		45 165	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-131 553		

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		43 738	11 283
Kundefordringer		0	14 936
Forskuddsbetalte kostnader		68 293	232 354
Energiavregning		0	279 638
Driftskonto OBOS-banken		1 142 099	724 330
Sparekonto OBOS-banken		328	319
Sparekonto OBOS-banken II		60 443	0
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 314 901</b>	<b>1 262 859</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 314 901</b>	<b>1 262 859</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		641 737	596 572
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>641 737</b>	<b>596 572</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		94 184	29 981
Leverandørgjeld		518 959	636 306
Energiavregning	13	60 021	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>673 164</b>	<b>666 287</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 314 901</b>	<b>1 262 859</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Lørenskog, 25.03.2024  
Styret i Thurmannskogen 1 Sameie

Kjell Ove Kongshaug/s/    Kari Dyrdal/s/    Bjørg Marie Jensen/s/

Kamilla Niazova/s/    Finn Pettersen/s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKS KONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 376 152
Kabel-TV	243 270
Garasjeleie	152 856
Vedlikeholdsfond	60 012
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 832 290</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Avregning strøm el-bil	117 133
Regnskapskorrigeringer	97
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>117 230</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-29 610
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-29 610</b>

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



**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 210 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 555.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-8 241
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 268
Lørenskog kommune	-18 500
Andre konsulenthonorarer	-22 881
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-60 890</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-291 031
Drift/vedlikehold VVS	-176 787
Drift/vedlikehold elektro	-108 473
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-128 779
Drift/vedlikehold heisanlegg	-148 710
Drift/vedlikehold brannsikring	-109 817
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-152 417
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-23 430
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-30 723
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-2 978
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-4 195
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 187 340</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-774 926
Renovasjonsavgift	-338 311
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 113 237</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-290 179
Andre fyringskostnader	-204 895
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-495 073</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-7 070
Container	-6 500
Driftsmateriell	-809
Lyspærer og sikringer	-2 530
Vaktmestertjenester	-25 390
Renhold ved firmaer	-94 868
Snørydding	-33 981
Gressklipping	-45 693
Andre fremmede tjenester	-6 481
Kontor- og datarekvisita	-299
Bankgebyr	-3 864
Velferdskostnader	-6 937
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-234 420</b>

**NOTE: 12****FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 095
Renter av sparekonto i OBOS-banken	452
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 635
Andre renteinntekter	595
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>6 777</b>

**NOTE: 13****ENERGIAVREGNING****INNEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 008 336
<b>SUM INNEKTER</b>	<b>-1 008 336</b>

**KOSTNADER**

Administrasjon	59 288
Fjernvarme	889 027
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>948 315</b>

**SUM ENERGIAVREGNING****-60 021**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

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

# Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i THURMANNSKOGEN 1 SAMEIE

## Konklusjon

---

Vi har revidert årsregnskapet til THURMANNSKOGEN 1 SAMEIE.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Balanse per 31. desember 2023</li><li>• Resultatregnskap 2023</li><li>• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>• Gir årsregnskapet et rettvise bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>
---	--

## Andre forhold

---

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

## Grunnlag for konklusjonen

---

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

## Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

---

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

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

## 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. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



## FORSLAG FRA STYRET

### A) Installasjon av solcelleanlegg på taket av blokkene (2/3 flertall)

**Forslag til vedtak:** Årsmøtet gir styret fullmakt i en tidsbegrenset periode til å beslutte en eventuell installasjon av et solcelleanlegg på taket av blokkene. Avtale om installasjon må være signert innen 01.01.2026. Etter den datoen må årsmøtet i sameiet igjen godkjenne en installasjon av solcelleanlegg på taket av blokkene.

**Saksframstilling:** Vedlagt under finnes et konkret og gjennomarbeidet tilbud på installasjon av solcellepanel på taket av blokkene i sameiet fra Eltel Networks AS. Tilbudet på installasjonen er kr 1 314 313, - eks. mva. De har beregnet en årlig produksjon på cirka 101.326 kWh. Strømforbruket til sameiet på fellesområdene inkludert elbilladning lå i 2023 på cirka 200.000 kWh. Levetiden på anlegget er antatt å være 30 år.

Den største fordelen med solcellepaneler på taket er at strømmen sameiet forbruker selv, slipper man å betale nettleie på, i tillegg har man en stabil strømpris de neste 30 årene. Med en strømpris inkludert nettleie på kr 1.50 kr/kWh, vil altså sameiet spare kr 150.000, - per år.

Installasjonen kan finansieres gjennom låneopptak i bank. Det kan også være mulighet for Enova støtte på inntil 30% av investeringskostnaden. En annen mulighet for finansiering er med leie/leasing av solcelle-anlegget via Soleie, se under. Sameiet betaler da en fast leiekostnad i måneden for anlegget, og all strøm anlegget produserer tilfaller sameiet enten i salg eller eget forbruk. Den største fordelen med denne løsningen er jo at anlegget blir finansiert av Soleie og sameiet slipper låneprosessen. I tillegg er service og vedlikehold av anlegget med blant annet inverterskifte bakt inn i leieprisen.

#### Tilbud fra Eltel Networks AS:



Sak: Tilbud solcelleinstallasjon Tak, Thurmannskogen Boligsameie, Harry Olsens vei 1 og 3, 121,2 kWp

Viser til forespørsel om prosjektering, levering og montering av solcelleanlegg på tak i Harry Olsens vei 1 og 3 i Lørenskog. Eltel har gleden av å gi vedlagt tilbud pålydende sum av kr 1 314 313 - eks. mva.

##### 1.1. Prosjektadministrasjon, oppfølging, anleggsledelse

Eltel stiller med egen prosjektleder som vil følge opp prosjektet gjennom prosjektets forløp. Denne personen vil være hovedentreprenørens kontaktperson. Prosjektlederen har ansvar for prosjektet og sørger for leveranse etter avtalt gjennomføringsplan.

Det er Eltel Networks AS sitt ansvar å prosjektere endelig løsning for solcelleanlegget med nødvendig system for et komplett solcelleanlegg. Ut fra byggetegninger av taket er det beskrevet hvilke områder og føringsveier som er tilgjengelig for kabler og solcellepaneler. Eltel har prosjektert et anlegg på 121,2 kWp. Se vedlagte PV-SOL for design. Eltel sender over endelig prosjektering for godkjennelse før oppstart.

Eksisterende utstyr på taket er hensyntatt i vår prosjektering av anlegget, og anlegget vil ikke komme i konflikt med disse.

Anlegget er prosjektert slik at det er tilpasset ytre påvirkninger som snø og vindlaster på anleggets lokasjon.

AC/DC side ifra inverter og ut til solcelleanlegget er medtatt. Valgt utstyr er typegodkjent og har systemgaranti, se tabell under og vedlagte datablader:

Type	Produsent	Fabrikkgaranti/effektgaranti
202 stk PV-paneler N-type	Jinko Solar	12 år/30 år
Inverter 601<wTN 4G	Ginlong Solis	5 år
Inverter 401<w TN 5G	Ginlong Solis	5 år
Staübli MC4-EV02 Connector	Staübli	5 år
Festesystem Øst/Vest	Soltop	10 år

### 1.2. Søknad opp mot myndigheter og netteier

Eltel kan bistå med nødvendige søknader. Dette inkluderer også all korrespondanse opp mot netteier og eventuelle søknader til netteier for tilkobling av solcelleanlegget og videre salg av strøm ut på strømmettet.

Ansvarlig elektroinstallatør varsler nettselskapet tidlig i prosjekteringen for å avklare om det er mulig å levere overskuddskraft til nettet. Dersom nettselskapet kan motta strømmen, vil ansvarlig elektroinstallatør sammen med byggherre sende søknad til lokalt nettselskap om å bli plusskunde.

### 1.3. Rigg og drift

Det er tatt høyde for at riggområdet for prosjektet blir sperret av med sperrebånd så parkering etc må skje utenom sperrebåndene.

Fallsikringsutstyr for jobbing på tak, sikring av tak med gesimssikring/taksikring og kranbil/tårnkran for løfting av utstyr er medtatt i vårt tilbud.

Eltel har prosjektert et komplett anlegg på AC/DC side iht. NEK400:2022 basert på rammene under:

Solcelleinstallasjon vil utføres og dokumenteres i henhold til NEK400:2022, NEK446:2022, FEL og andre gjeldende forskrifter og krav, dette omfatter også brannsikkerhet. Anlegget ivaretar byggteknisk forskrift, TEK 17:

- Konstruksjonssikkerhet
- Fuktsikkerhet
- Sikkerhet ved brann
- Helse og miljø

Leveransen omfatter prosjektering, installasjon, idriftsettelse, dokumentasjonsarbeider for tak Harry Olsens vei

Installasjonen blir testet, dokumentert og drift satt etter EN62446-1.

Alle produkter som er medtatt, er ifra anerkjente leverandører. Henviser til vedlagte datablad. Øvrig elektromateriell kjøpes fra nasjonale grossister.

Vår sertifisering innen kvalitetsstyring (ISO 9001) ivaretar alle ledd i prosjekt prosessen og bidrar til kontinuerlig forbedringer. Erfaring ifra tilsvarende prosjekter innen gjennomførelse, HMS og kundeopplevelse videreføres og bidrar til høy kvalitet på alle våre installasjoner.

Alt eksisterende utstyr på taket er ivaretatt og reduserer ikke kvaliteten på funksjonen etter installasjon av solcelleanlegget. Dette er hensyntatt i vår prosjektering, se PV-SOL for data på dette anlegget. Noen lokale tilpasninger kan forekomme på plassen.

### 1.4. Hovedtavle i hvert bygg

- Forutsatt 400 V TN-anlegg. Innsetting av ny effektbryter i eksisterende tavle for solanlegget på tak for hvert bygg er medtatt.

### 1.5. FDV og opplæring

All FDV dokumentasjon som er nødvendig for å drifte anlegget blir overlevert før overlevering av anlegget. Alle samsvarserklæringer på utført arbeid blir levert og produkt datablad for utstyret som er brukt.

### 1.6. Forutsetninger

- Forutsettes at Eltel får avsatt plass for containere til avfallshåndtering på byggeplass. - Det må settes av plass til kran for oppløfting av taksikring/gesimssikring, festesystem og solcellemoduler. Dette avtales nærmere ved kontraktinngåelse.
- Arbeidene er forutsettes utført i normal arbeidstid 0700-1600 og at det er snø og frostfritt.
- Internettsvitsj er plassert i tilhørende teknisk rom, med ledig kapasitet for hvert bygg.
- Service og vedlikeholdsavtale er ikke inkludert i prisen.
- Letteste føringsvei ifra hovedtavle — tak er forutsatt brukt for tilførselskabel ifra hovedtavle og frem til inverter.

#### Betalingsbetingelser

14 dager netto betalingstid

50% av tilbudssum faktureres ved kontraktsinngåelse

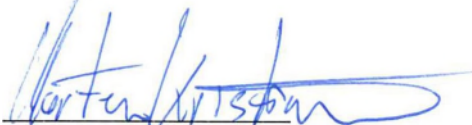
30% av tilbudssum faktureres ved mottak av materiell på byggeplass

10% av tilbudssum faktureres etter etablering av festesystemet til solcellepanelene

10% av tilbudssum faktureres etter driftsettelse av anlegget

Vi vedstår vårt tilbud frem til 1 mars 2024.

Med vennlig hilsen for  
Eltel Networks AS



Morten Kristiansen  
Avdelingsleder

**Eltel AS**

Haavard Martinsens vei 30  
Oslo  
Norge

**Harry Olsens vei 1, 1460 Lørenskog**

**Kontaktperson:**

Trond-Vegard Evensen  
Telefon: 917 51 609  
E-post: trond-vegard.evensen@eltelnetworks.no

**Prosjekttittel:** Blokk A&E

16.01.2024

## PV-systemet ditt fra Eltel AS

Installasjonens adresse

Harry Olsens vei 1  
1460 Lørenskog

**Prosjektbeskrivelse:**

Bitumen fra 2017  
400V Tn spenningsystem.  
Det etableres sikkerhets sytem



## Prosjektoversikt

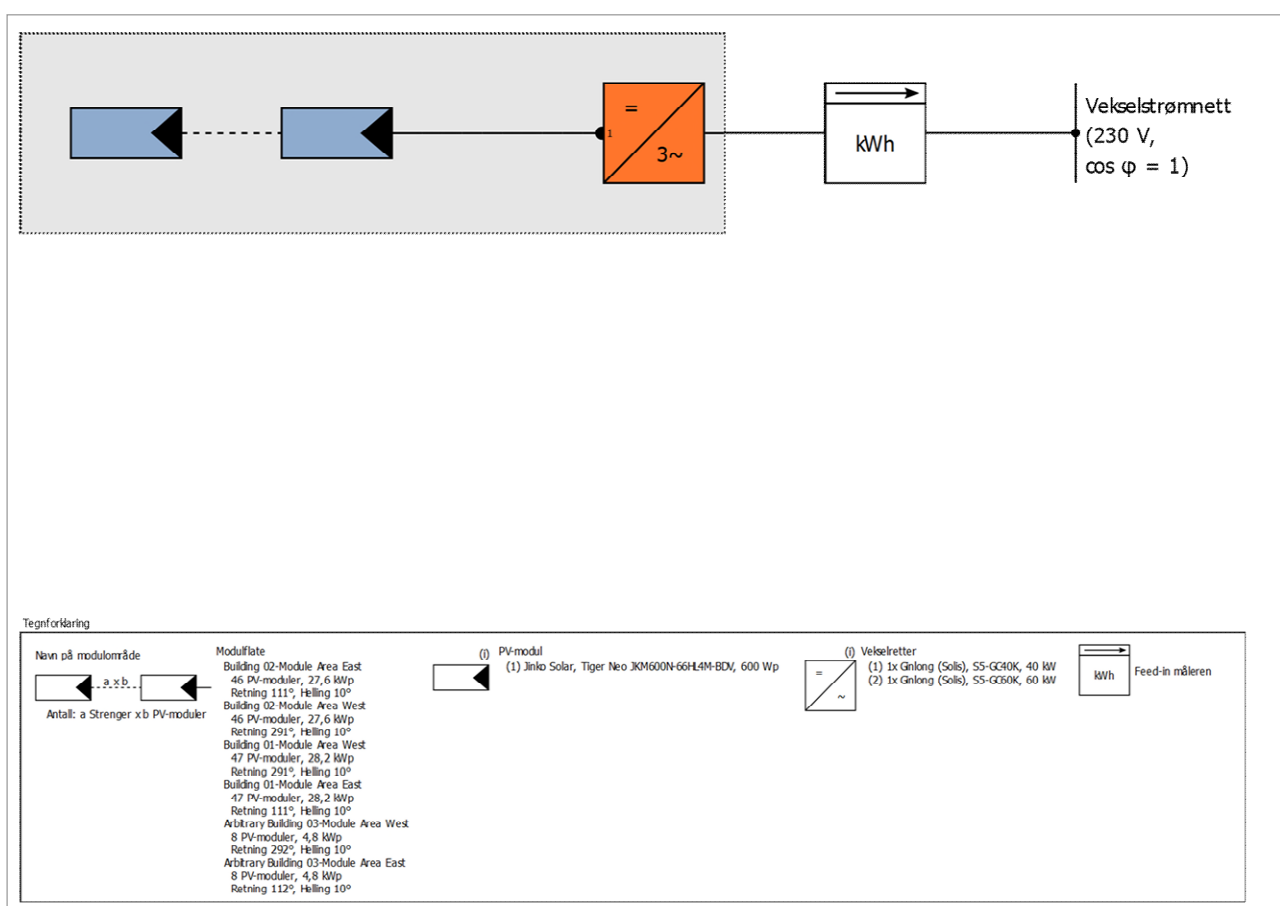


Illustrasjon: Oversiktsbilde, 3D-design

### PV-anlegg

#### 3D, Nettkoblet PV-anlegg

Klimadata	0977, Oslo, NOR (1996 - 2015)
Verdienes kilde	Meteonorm 8.1(i)
PV-generatorytelse	121,2 kWp
PV-generatorflate	545,6 m <sup>2</sup>
Antall PV-moduler	202
Antall vekselrettere	2



Illustrasjon: Skjematisk diagram

## Resultatprognose

### Resultatprognose

PV-generatorytelse	121,20 kWp
Spes. årsresultat	835,75 kWh/kWp
Anleggsutnyttelsesgrad (PR)	87,46 %
Inntektsreduksjon under avskygging	1,5 %
Nettforsyning	101 326 kWh/År
Nettinnmating første år (medregnet moduldegradering)	101 326 kWh/År
Standbyforbruk (Vekselretter)	33 kWh/År
Ungåtte CO <sub>2</sub> -utslipp	47 608 kg/år

Resultatene er beregnet ved hjelp av en matematisk modell fra Valentin Software GmbH (PV\*SOL-algoritmen). De faktiske inntektene fra solstrømnettet kan variere på grunn av værforhold, modulenes og vekselretternes virkningsgrad og andre faktorer.

## Simuleringsresultater

### Resultater Samlet investering

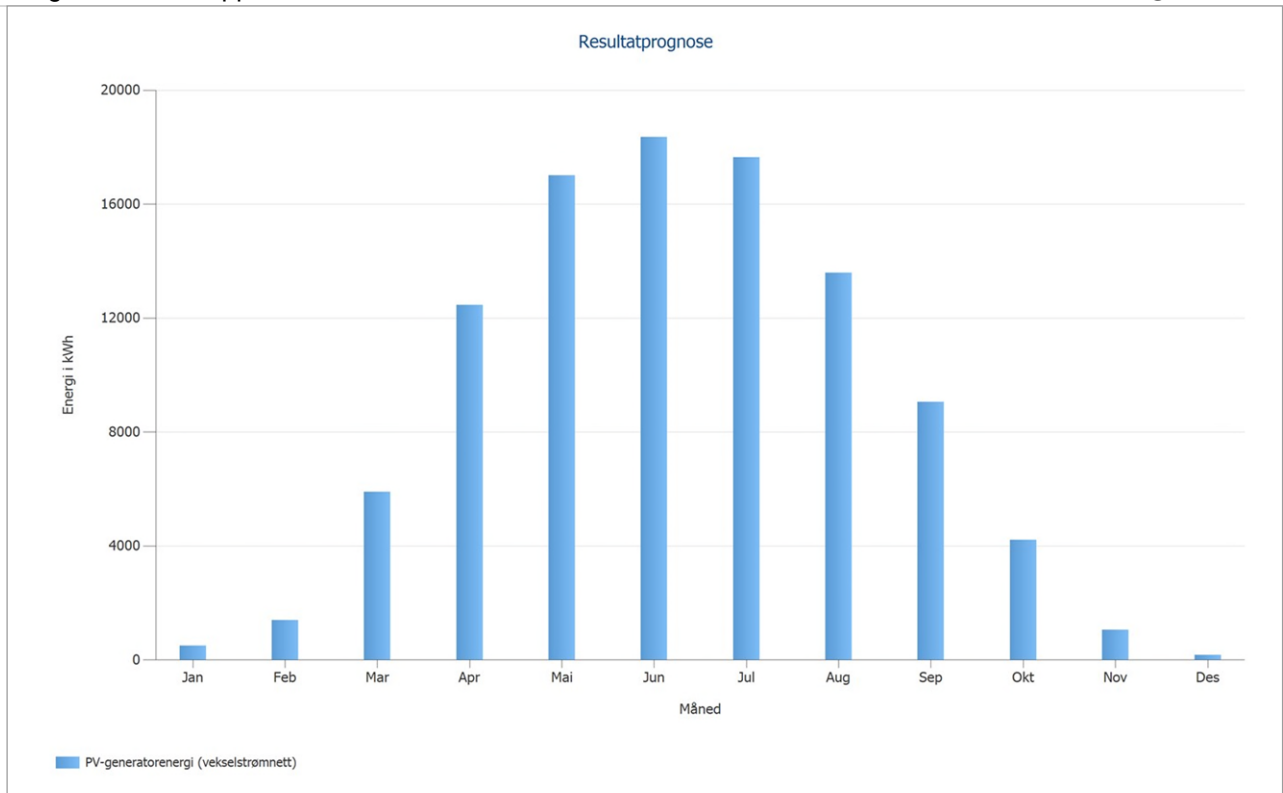
#### PV-anlegg

PV-generatorytelse	121,20 kWp
Spes. årsresultat	835,75 kWh/kWp

Anleggsutnyttelsesgrad (PR)	87,46 %
Inntektsreduksjon under avskygging	1,5 %

Nettforsyning	101 326 kWh/År
Nettinmating første år (medregnet moduldegradering)	101 326 kWh/År
Standbyforbruk (Vekselretter)	33 kWh/År

Unngåtte CO<sub>2</sub>-utslipp 47 608 kg/år



Illustrasjon:  
Resultatprognose

## Dataark

### Dataark for PV-modul

PV-modul: Tiger Neo JKM600N-66HL4M-BDV (v9)

Produsent	Jinko Solar
Leverbar	Ja

#### Elektriske data

Celletype	Si monokristallin
Halvcellemodul	Ja
Antall celler	132
Antall bypassdioder	3
Spenningsstap per bypassdiode	1 V
Integrert strømoptimering	Nei

Bare egnet for vekselretter med trafo	Nei
---------------------------------------	-----

### Karakteristiske U/I-verdier (STC)

Spenning i MPP	40,16 V
Strøm i MPP	14,94 A
Sekundærspenning	48,28 V
Kortslutningsstrøm	15,84 A
Forhøyet sekundærspenning før stabilisering	0 %
Nominell ytelse	600 W
Fyllfaktor	78,46 %
Virkningsgrad	22,21 %

### Karakteristiske U/I-verdier ved delbelastning (beregnet)

Verdienes kilde	Standard (Todioders modell)
Seriemotstand $R_s$	1,583e-03 $\Omega$
Parallellmotstand $R_p$	3,508 $\Omega$
Metningsstrøm-parameter $Cs1$	386,3 A/K <sup>3</sup>
Metningsstrøm-parameter $Cs2$	-2,929e-13 A/K <sup>(2,5)</sup>
Fotostrøm-parameter $C1$	1,372e-02 m <sup>2</sup> /V
Fotostrøm-parameter $C2$	7,13e-06 m <sup>2</sup> /(V*K)
Fotostrøm	15,847 A

### Flere parametre

Temperaturkoeffisient, $I_{sc}$ av $V_{oc}$	-120,7 mV/K
Temperaturkoeffisient, $I_{sc}$	7,13 mA/K
Temperaturkoeffisient, $I_{sc}$ av $P_{mpp}$	-0,29 %/K
Incident Angle Modifier (IAM)	100 %
Tosidesfaktor	80 %
Maksimal systemspenning	1500 V

### Mekaniske data

Bredde	1134 mm
Høyde	2382 mm
Dybde	30 mm
Rammebredde	30 mm
Vekt	32,4 kg

## Dataark for vekselretter

Vekselretter: S5-GC40K (v2)

Produsent	Ginlong (Solis)
Leverbar	Ja

### Elektriske data – likestrøm



Nominell likestrømytelse	40 kW
Maks. likestrømytelse	70,4 kW
Nominell likestrømspenning	600 V
Maks. inngangsspenning	1100 V
Maks. inngangsstrøm	128 A
Maks kortslutningsstrøm	160 A
Antall likestrøminnganger	8

#### Elektriske data – vekselstrøm

Nominell vekselstrømytelse	40 kW
Maks. vekselstrømytelse	44 kVA
Nominell Vekselsstrømspenning	230 V
Antall faser	3
Med trafo	Nei

#### Elektriske data – annet

Endring i virkningsgrad når inngangsspenningen avviker fra nettspenningen	0,15 %/100V
Min. Innmatingsseffekt	35 W
Standbyforbruk	10 W
Nattforbruk	1 W

#### MPP-tracker

Ytelsesområde < 20 % av nominell ytelse	99,6 %
Ytelsesområde > 20 % av nominell ytelse	99,9 %
Antall MPP-trackere	4

#### MPP-tracker 1-4

Maks. inngangsstrøm	32 A
Maks kortslutningsstrøm	40 A
Maks. Inngangseffekt	17,6 kW
Min. MPP-spenning	200 V
Maks. MPP-spenning	1000 V

#### Vekselretter: S5-GC60K (v2)

Produsent	Ginlong (Solis)
Leverbar	Ja

#### Elektriske data – likestrøm

Nominell likestrømytelse	60 kW
Maks. likestrømytelse	90 kW
Nominell likestrømspenning	600 V
Maks. inngangsspenning	1100 V
Maks. inngangsstrøm	192 A

Maks kortslutningsstrøm	240 A
Antall likestrøminnganger	12

#### Elektriske data – vekselstrøm

Nominell vekselstrømytelse	60 kW
Maks. vekselstrømytelse	66 kVA
Nominell Vekselsstrømspenning	230 V
Antall faser	3
Med trafo	Nei

#### Elektriske data – annet

Endring i virkningsgrad når inngangsspenningen avviker fra nettspenningen	0,2 %/100V
Min. Innmatings effekt	5 W
Standbyforbruk	10 W
Nattforbruk	1 W

#### MPP-tracker

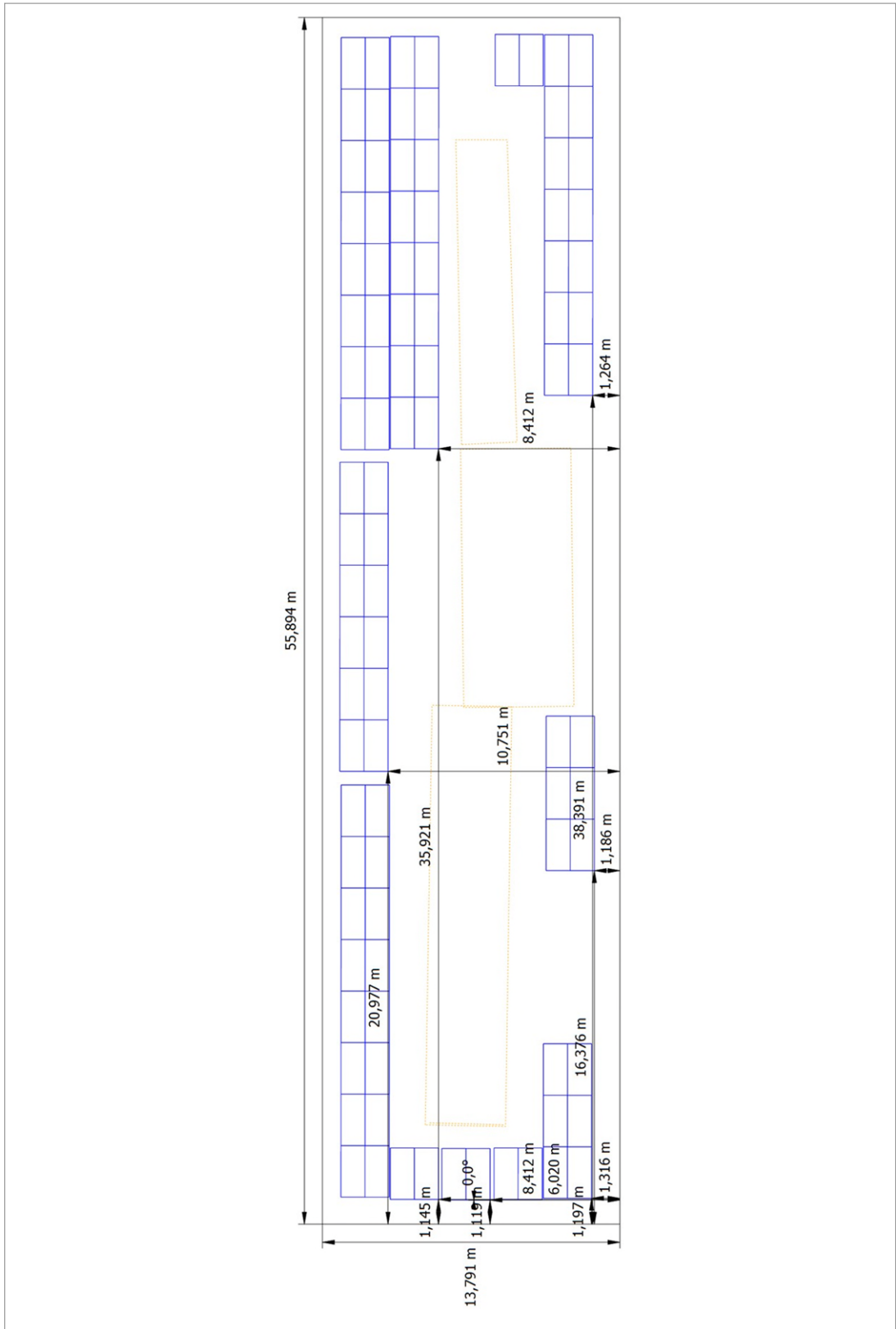
Ytelsesområde < 20 % av nominell ytelse	99,9 %
Ytelsesområde > 20 % av nominell ytelse	100 %
Antall MPP-trackere	6

#### MPP-tracker 1-6

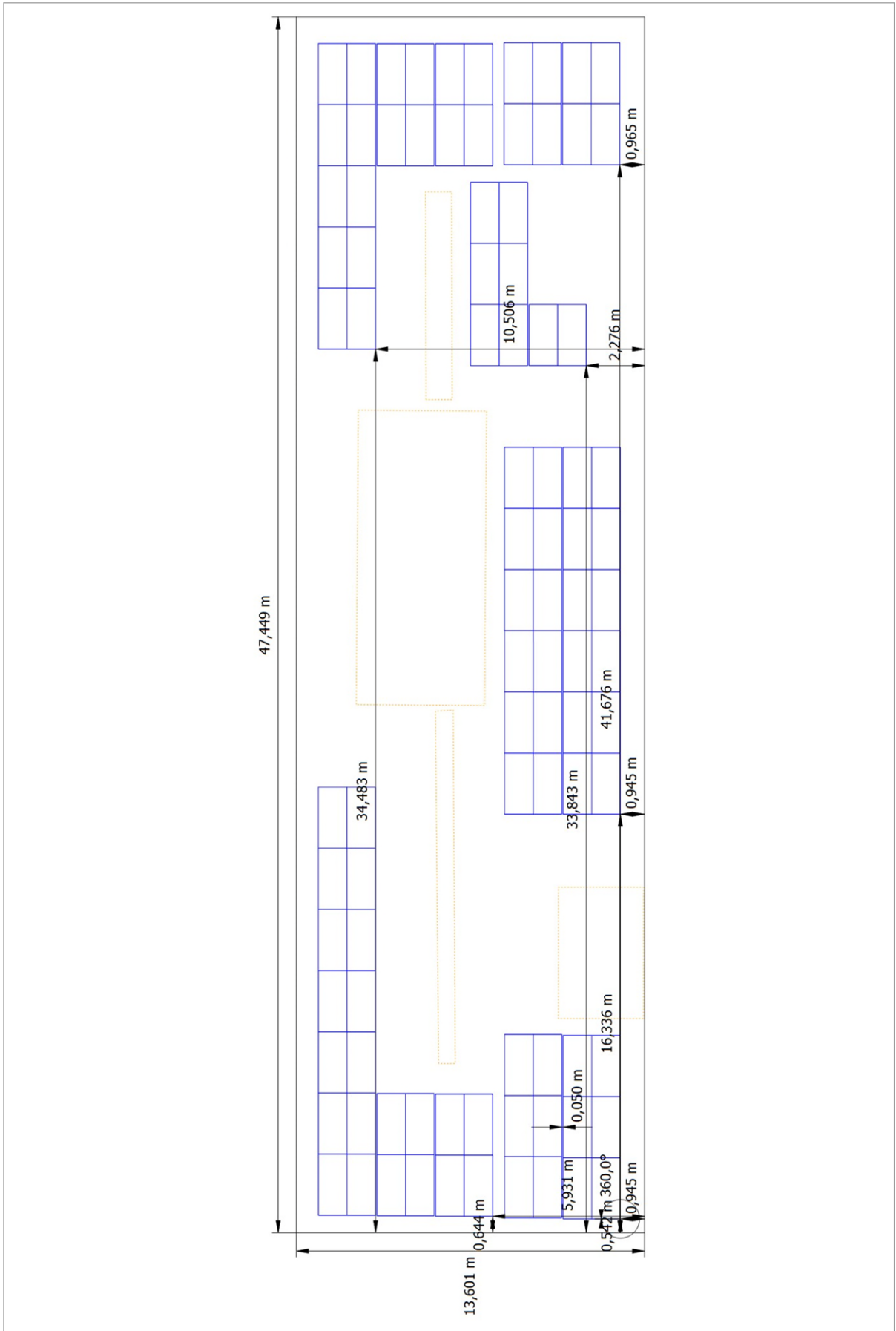
Maks. inngangsstrøm	32 A
Maks kortslutningsstrøm	40 A
Maks. Inngangseffekt	19,2 kW
Min. MPP-spenning	180 V
Maks. MPP-spenning	1000 V

# Planer og deleliste

## Dimensjoneringsplan

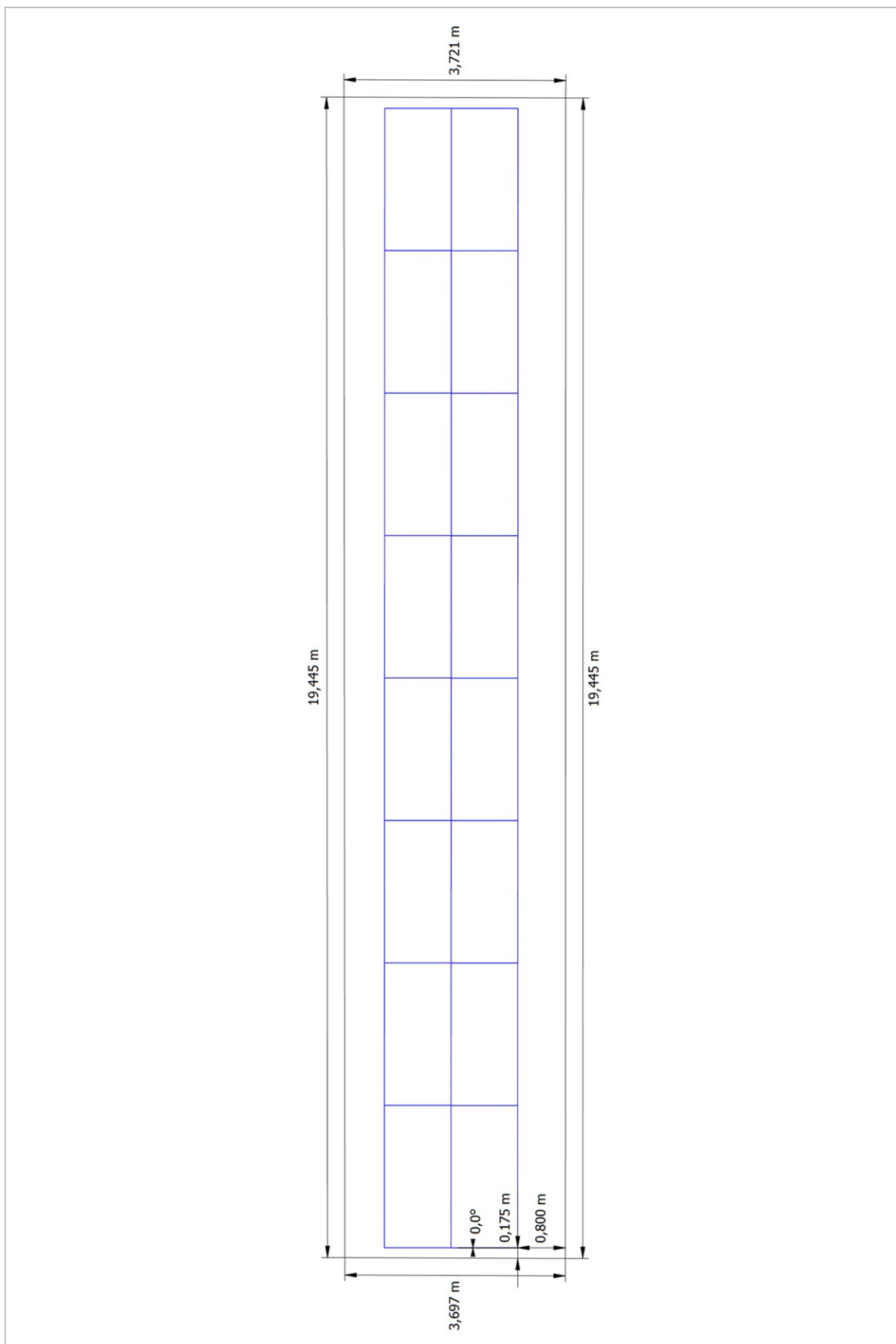


Illustrasjon: Building 01 - Roof Area East



Illustrasjon: Building 02 - Roof Area East





Illustrasjon: Arbitrary Building 03 - Mounting Surface West

# Skjermbilder, 3D-design

## Omgivelser



Illustrasjon: Screenshot03

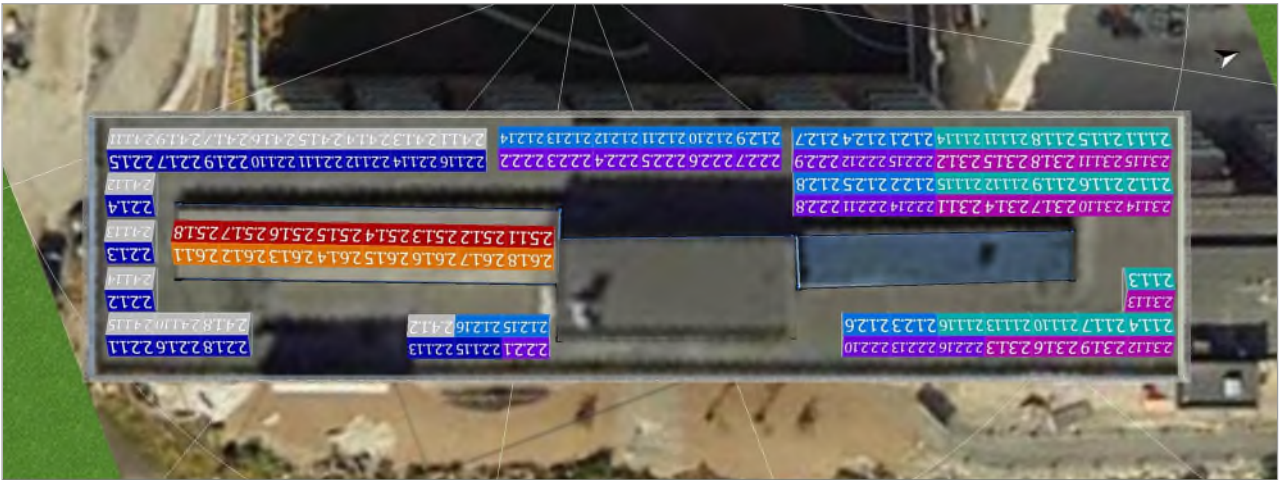


Illustrasjon: Screenshot05

## Tilkobling



Illustrasjon: Screenshot06



Illustrasjon: Screenshot04



**Tilbud fra Soleie:**

Lillestrøm, 02.02.2024

Vår ref: Lars Erik Holmen

## Tilbud på leie av solcelleanlegg

Soleie AS har gleden av å tilby leie av solcelleanlegg til Thurmannskogen Boligsameie i henhold til tilbud levert av EI-Tel datert

01.02.2024.

### **THURMANNSKOGEN BOLIGSAMEIE – 121,2 KWP**

Anleggene er designet med høyeffektive solcellepaneler på 600 Wp som monteres med øst/vest orientering. Totalt er det lagt opp til 202 stykk paneler. Energiproduksjonen fra panelene er estimert til ca. 96 000 kWh – 103 000 kWh pr år. Med en total installert effekt på 121,2 kWp. Ved leie av solanlegget står leietaker fritt til å benytte energien slik de måtte ønske. Dersom solcelleanlegget produserer mer energi enn det er forbruk i bygget vil dette eksporteres til nett. Salget av overskuddsenergien tilfaller leietaker i sin helhet. Nøyaktig plassering og installert effekt kartlegges i en detaljplanlegging.

Den estimerte produksjonen fra solcelleanlegget vil ved normalår føre til en reduksjon på ca. 40 tonn CO<sub>2</sub>- ekvivalenter pr år i forhold til strøm kjøpt uten opprinnelsesgaranti basert på NVE sine tall fra 2019.





## OM SOLEIE

Soleie er et selskap eid 50% av Akershus Energi AS og 50% Østfold Energi AS. Selskapet er etablert for å hjelpe offentlige og private byggeiere til å få lettere tilgang til kortreist solstrøm.

Soleie tilbyr å eie solanlegget. I tillegg tar vi ansvar for å bygge, drifte og vedlikeholde anlegget. Det eneste du som kunde trenger å forholde deg til er en månedlig leiepris.

## PRISTILBUD

Soleie AS vil stå for prosjektering, installasjon, drift, vedlikehold, forsikring og finansiering av nøkkelferdig solcelleanlegget. Soleie AS vil således eie anlegget, mens byggeier eller byggets leietaker blir leietaker av solcelleanlegget for en fast pris pr. måned.

Den månedlige prisen som er oppgitt i tabellen nedenfor vil øke med 1% årlig.

	Thurmannskogen Boligsameie
Månedspris	10 880 NOK (ekskl. MVA)
Estimert årlig produksjon	96 000 kWh – 103 000 kWh
Leieperiode	30 år fra oppstart av produksjon. Mulighet for oppsigelse etter 15 år. Soleie har rett til å ha anlegget på taket i 30 år.

## OPSJON

### Informasjonsskjerm

Soleie tilbyr løsning for informasjonsskjermer til solcelleanlegg. Skjermene er enkle å montere, viser informasjon om solenergiproduksjon både daglig og på lengre sikt, og kan settes opp til å vise annen informasjon som værvarsel, nyheter og informasjon fra bedriften. Løsning for visningsskjerm etter nærmere avtale.

Leveranse og idriftsettelse

Byggetiden er ikke avklart og oppstart etter avtale med leietaker og EI-Tel.

Tilbudets gyldighet

Tilbudet er gyldig i henhold til tilbud levert av EI-Tel.

## FORUTSETNINGER OG AVKLARINGER

Følgende er lagt til grunn i tilbudet.

- *For at anlegget skal få logget produksjonsdata og sende varsler og rapporter må det tilgjengeliggjøres en åpen datalinje over internett WLAN eller WiFi*
- *Dersom byggeier er annet selskap enn leietaker av anlegget forutsettes det at byggeier signerer avtale om disposisjonsrett til tak med Soleie AS*
- *Byggeier er ansvarlig for at tak og taktekke er dimensjonert til å tåle trykklast fra solcelleanlegget*
- *Byggeier er ansvarlig for trygg og sikker adkomst til tak*

## AVTALER

Etter aksept av et eventuelt tilbud vil Soleie sammen med leietaker utarbeide endelige avtaler for leie av solanlegget. For at Soleie skal kunne inngå en bindende avtale om leie av solanlegget må Soleie også inngå en bindende avtale om tilgang og bruksrett til taket med eier av bygget.

## MED VENNLIG HILSEN

Lars Erik Holmen, Daglig leder Soleie AS

Mobil: 907 41 592

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

**B)** Styret foreslår at årsmøtet utnevner en valgkomite. Valgkomiteens oppgave er å lage en innstilling til nytt styre for årsmøtet i 2025. Valgkomiteen skal bestå av minimum tre medlemmer, og kun ett styremedlem kan være med i valgkomiteen. Det skal avholdes minst et møte i valgkomiteen før årsmøtet i 2025.

## **FORSLAG FRA SEKSJONSEIERE**

### **C) Forslag fra Jon Fjellanger:**

Thurmannskogen 1 har gjesteparkeringsplasser som ikke er i bruk, og inntekter herfra vil gi et godt bidrag til vedlikehold. Styret kan leie ut inntil 5 gjesteparkeringsplasser til eiere av leiligheter i Thurmannskogen 1. Videreutleie er ikke tillatt. Maks leieperiode 2 år. Styret fastsetter utleiebetingelser utover ovennevnte.

Styrets kommentar: Sameiet har tidligere fått avslag fra Lørenskog kommune på salg av 5 gjesteparkeringsplasser til beboere. Dette avslaget ble vedtatt enstemmig i Teknisk utvalg 05.06.2023. Styret mener at et eventuelt positivt vedtak om utleie av 5 gjesteparkeringsplasser bør være under forutsetning av at slik utleie blir godkjent av Lørenskog kommune.

**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:****A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

Kamilla Niiazova	Harry Olsens Vei 1
Stian Aronsen	Harry Olsens Vei 11

**B. Som styremedlemmer for 1 år foreslås:**

Finn Pettersen	Harry Olsens Vei 1
----------------	--------------------

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Kjell Ove Kongshaug	Harry Olsens Vei 1
Kari Dyrdal	Harry Olsens Vei 5

**C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

1. Helge Kaasin	Harry Olsens Vei 1
2. Gro Gundersen	Harry Olsens Vei 11



## **Annen informasjon om sameiet**

### **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING(46000) med polisenummer 8764495. 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](mailto: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.

7739 Thurmannskogen 1 Sameie

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.

Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[www.obos.no](http://www.obos.no)

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

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

## Protokoll fra ordinært årsmøte i Thurmannskogen 1 Sameie

---

Møtedato: 14.05.2024

Møtetidspunkt: 18.00

Møtested: Lørenskog Hus

Til stede: 28 seksjonseiere, 0 representert ved fullmakt, totalt 28 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Ajay Paul Singh.

Møtet ble åpnet av Kjell Ove Kongshaug.

---

### Konstituering

#### 1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Ajay Paul Singh foreslått.

**Vedtak: Valgt.**

#### 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

**Vedtak: Godkjent**

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

Som fører av protokoll ble Ajay Paul Singh foreslått. Som protokollvitne ble Helle Kristin Larsen og Stian Svanor foreslått.

**Vedtak: Valgt.**

#### 4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

**Vedtak: Godkjent.**

---

### 5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2023

#### A Behandling av årsrapport og regnskap

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

**Vedtak: Godkjent.**

#### B Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

**Vedtak: Godkjent.**

---

### 6. Fastsettelse av honorarer

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 210 000.

**Vedtak: Enstemmig vedtatt.**

---



## Behandling av innkomne forslag og saker

### 7. Installasjon av solcelleanlegg på taket av blokkene

Saksframstilling: Se innkalling.

Forslag til vedtak: Årsmøtet gir styret fullmakt i en tidsbegrenset periode til å beslutte en eventuell installasjon av et solcelleanlegg på taket av blokkene. Avtale om installasjon må være signert innen 01.01.2026. Etter den datoen må årsmøtet i sameiet igjen godkjenne en installasjon av solcelleanlegg på taket av blokkene

Benkeforslag: Årsmøtet ønsker at styre jobbet videre med prosjektet og presenterer en mer komplett oversikt over kostnader og besparelser ved et slikt prosjekt på neste årsmøte.

**Vedtak: Benkeforslag vedtatt.**

### 8. Valgkomite

Saksframstilling: Styret foreslår at årsmøtet utnevner en valgkomite. Valgkomiteens oppgave er å lage en innstilling til nytt styre for årsmøtet i 2025. Valgkomiteen skal bestå av minimum tre medlemmer, og kun ett styremedlem kan være med i valgkomiteen. Det skal avholdes minst et møte i valgkomiteen før årsmøtet i 2025.

Forslag til vedtak: Kjell Ove Kongshaug, Agnete Nygaard og Stian Svanor ble foreslått som medlemmer av valgkomiteen.

**Vedtak: Valgt ved akklamasjon.**

### 9. Utleie av gjesteparkeringsplasser

Saksframstilling: Thurmannskogen 1 har gjesteparkeringsplasser som ikke er i bruk, og inntekter herfra vil gi et godt bidrag til vedlikehold. Styret kan leie ut inntil 5 gjesteparkeringsplasser til eiere av leiligheter i Thurmannskogen 1. Videreutleie er ikke tillatt. Maks leieperiode 2 år. Styret fastsetter utleiebetingelser utover ovennevnte.

Forslag til vedtak: Leie ut inntil 5 plasser til seksjonseiere sameiet.

**Vedtak: Ikke vedtatt.**

---

### 10. Valg av tillitsvalgte

- A Som styremedlem for 2 år, ble Kamilla Niiazova foreslått.  
Som styremedlem for 2 år, ble Stian Aronsen foreslått

Som styremedlem for 1 år, ble Finn Pettersen foreslått.

**Vedtak: Valgt ved akklamasjon.**

- B Som varamedlem for 1 år, ble Helge Kaasin foreslått.  
Som varamedlem for 1 år, ble Gro Gundersen foreslått.

**Vedtak: Valgt ved akklamasjon.**

Møtet ble hevet kl.: 19.00. Protokollen signeres av

Møteleder

Navn: Ajay Paul Singh /S/

Fører av protokollen

Navn: Ajay Paul Singh /S/

Protokollvitne 1

Navn: Helle Kristin Larsen /S/

Protokollvitne 2

Navn: Stian Svanor /S/

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Ensjø Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	91240249
Adresse	Harry Olsens vei 1		
Postnr.	1461	Sted	LØRENSKOG
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	Mashal Salimi
Når kjøpte du boligen?	2022	Hvor lenge har du bodd i boligen?	2 år 2 måned <input type="checkbox"/> Har du bodd i boligen siste 12 mnd? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	IF skadeforsikring	Polise/avtalnr	1384789
Selger 1 Fornavn	Mashal	Etternavn	Salimi

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

### EIENDOMMER

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

«Kommentar»

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

Nei  Ja 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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

Nei  Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

**2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?**

Nei  Ja Kommentar

**2.3 Er arbeidet byggemeldt?**

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja 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

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 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 Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja 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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Lister på terrasse gulvet er lagt til selv.

**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

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 Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja 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 Kommentar

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

Nei  Ja

**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 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 Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja 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 Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja 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 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 Kommentar

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

Nei  Ja 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 Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

### **TILLEGGSKOMMENTAR**

**Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.**

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 egenerklæringsskjema. 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 forsikringsselskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved 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 næringseiendom
- 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 næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. 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



AF Gruppen Norge AS  
Postboks 6272 Etterstad  
0603 OSLO

Vår referanse  
15/1184-142

Saksbehandler / telefon  
Nirosh Theva Ranjan / 969 47 042

Dato  
23.11.2022

## Ferdigattest - Bygg A, B, C, D og E

<b>Adresse</b> Elisabeth Grannemans vei 2,4,6,8,10,12,14 og 16 Harry Olsens vei 1,3,5,7,9,11 og 13	<b>Gnr./bnr./fnr./snr.</b> 102/450 og 102/449	<b>Bygning</b>
<b>Ansvarlig søker</b> AF eiendom Postboks 6272 Etterstad 0603 OSLO	<b>Tiltakshaver</b> AF eiendom Postboks 6272 Etterstad 0603 OSLO	
<b>Tiltakets art:</b> Boligblokk	<b>Bygningstype:</b> Store frittliggende boligbygg på 5 etasjer eller over	

### Ferdigattest er gitt med bakgrunn i mottatt søknad.

Søknad om ferdigattest er mottatt 21.09.2019. Ferdigattesten gjelder for bygg A, B, C, D og E på eiendom med gbnr. 102/450 og 102/449. Rammetillatelse for boligblokkene for felt A (bygg A, B, C, D og E ) ble gitt 18.04.2013 med saksnr.12/2725-6.

Kommunalteknikk har i sitt brev datert 21.09.2021 bekreftet at VA-anlegget er ferdigstilt og godkjent.

Du har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter, er oppfylt. Ferdigattest gis på dette grunnlaget.

Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Tiltaket forutsettes utført i tråd med gitt tillatelse og godkjente kart og tegninger.

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

### Klageadgang

Vedtaket kan påklages til statsforvalteren i Oslo og Viken i medhold av plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningslovens kap. VI. Klage sendes Lørenskog kommune, postboks 304, 1471 Lørenskog eller [postmottak@lorenskog.kommune.no](mailto:postmottak@lorenskog.kommune.no)

Klagefristen er 3 uker fra den dag melding om avgjørelsen er kommet frem til klageren. En klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort.

Med hilsen  
byggesaksavdelingen

Kourosh Mastoury for

Na Stephansen  
avdelingsleder

Nirosh Theva Ranjan  
saksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent

Vedlegg:  
Gjennomføringsplan  
102 450 Gjennomføringsplan

Kopi av brevet sendt til:  
Nordliveien Ks  
Thurmannskogen 2 Sameie





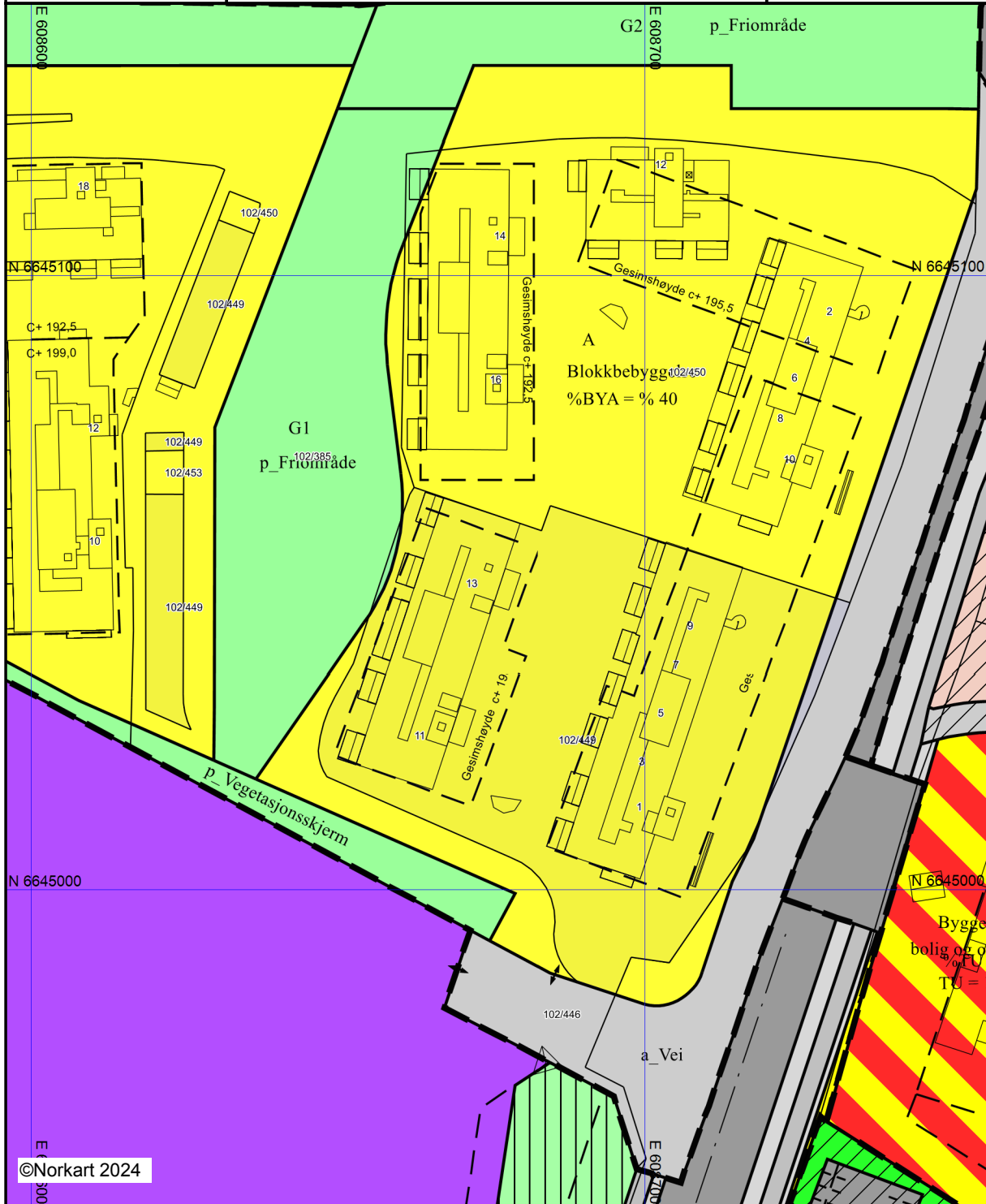
Lørenskog kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 102/449/0/34  
Adresse: Harry Olsens vei 1  
Utskriftsdato: 07.10.2024  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

## Tegnforklaring
















### *Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985*

	Frittliggende småhusbebyggelse
	Konsentrert småhusbebyggelse
	Område for industri/lager
	Offentlige trafikkområder
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Gang-/sykkelveg
	Parkbelte i industristøk
	Felles gangareal
	Felles gangareal
	Felles parkeringsplass
	Felles grøntanlegg
	Annet fellesareal for flere eiendommer
	Bolig/ Offentlig
	Bolig/ Offentlig

### *Reguleringsplan PBL 2008*

	Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
	Veg
	Kjøreveg
	Trase for jernbane
	Turdrag
	Friområde
	Vegetasjonsskjerm

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

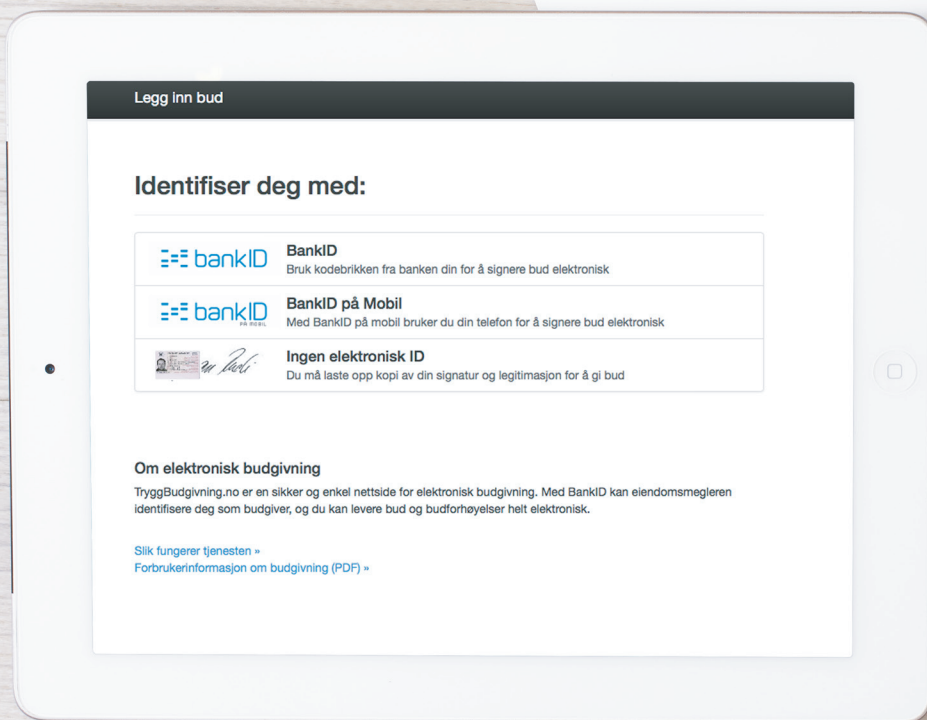
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Planens begrensning
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Formålsgrense
	Formålsgrense
	Byggegrense
	Byggegrense
	Regulert senterlinje
	Regulert parkeringsfelt
	Regulert støyskjerm
	Avkjørsel
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift utnyttning
Abc	Påskrift kotehøyde
Abc	Påskrift plantilbehør

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/264/600008488/ywntgjsqxi>  
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



# Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

## **Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.**

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på [Tryg.no](http://Tryg.no)

### **Boligkjøperforsikring**

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettstvister.

### **Innboforsikring**

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

### **Flytteforsikring**

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

### **Uhell**

Innboforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

### **Skadeinsekter, mus og rotter**

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

### **Renteforsikring**

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

### **Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?**

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

### **Pris**

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

### **Egenandel**

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

### **Spørsmål**

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](http://Tryg.no/meld-skade).





# Boligkjøperforsikring

## - gir deg ekstra trygghet

**Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgssopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.**

### Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmeglere som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

### Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	<b>7.150 kroner</b>
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	<b>8.950 kroner</b>
Rekkehus med eget gnr/bnr	<b>13.650 kroner</b>
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	<b>13.650 kroner</b>

### Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider [www.tryg.no](http://www.tryg.no) eller kontakte oss på telefon 915 04040

### Boligkjøperpakke

**- din nye bolig  
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



[www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke](http://www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke)

# 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, krokhangte 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



## Mahan Ronaghi

EIENDOMSMEGLER / PARTNER

98 85 22 63

mr@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)