

Æ

Margarethas vei 43

1473 Lørenskog · Lørenskog kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Mahan Ronaghi

EIENDOMSMEGLER / PARTNER

98 85 22 63

mr@eie.no

EIE Ensjø

finne ditt nye hjem

E

INNHOLD

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	15
Informasjon & dokumenter	78
Kort om oss	157

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

Margarethas vei 43, 1473 LØRENSKOG, Etasje: 1

MATRIKSEL

Gnr. 102 Bnr. 437 Snr. 44 i Lørenskog kommune

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Eierseksjon

AREALER

Totalt BRA 68 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 62 kvm

- BRA-e (eksternt bruksareal): 6 kvm

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

AREAL

Primærrom: 62 kvm, Bruksareal: 68 kvm, BRA-i: 62 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 bygningsmyndighetene.

ANTALL SOVEROM

2

BYGGEÅR

2007

TOMT

Fellestomt 6872 kvm. Selveierleilighet tilhørende boligsameiet Rolvsrud Park III, beliggende på Rolvsrud i Lørenskog kommune. Sameiet består av 64 seksjoner og har felles tomteareal. Tomtearealet er opparbeidet med blant annet innerveier, plenarealer og diverse beplantning. Eiet tomt 6872 kvm

PRISANTYDNING

4 370 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Daniel P Martens Takstdato: 23.10.24

ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 0,- pr. 25.10.24

Andel fellesformue kr. 0,- pr. 25.10.24

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 4 370 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 109 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 370 000,-))

kr 110 450,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 4 480 450,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 950,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 4 490 400,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Kr. 2 924,- pr. mnd.

Det gjøres oppmerksom på at vedlikehold, tiltak fra eierseksjonssameiet etc. kan medføre en økning i felleskostnadene. Styreleder opplyser at det ikke foreligger noen konkrete planer om økning i utgiften. Det er dog normalt at det foretas en årlig indeksregulering av felleskostnadene.

FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Totalt felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 924,00,-

Herav:

Garasje 200,00,-

Felleskostnader 2 174,00,-

Kabel-tv 550,00,-

Etter kjente fremtidige enringer i felleskostnader fra 01.01.2025

Felleskostnader 2 391,40 fra 01.01.2025

Kabel-tv 580,00 fra 01.01.2025

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

EIER

Zohaib Ali Somera Amin

Beskrivelse

BESKRIVELSE

Velkommen til Margarethas vei 43!

En strøken 3-roms selveier fra 2007 med en flott uteplass og hageflekk med nydelig, 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 de vakre uteområdene direkte fra stuen. Her bor du sentralt i et ettertraktet boligområde med gangavstand til alt du måtte trenge.

Leiligheten ligger i 1. etasje med direkte adkomst. 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 2007
- Gjennomgående god standard
- To romslige soverom
- Garasjeplass
- Pent flislagt bad med varme i gulv
- Heis
- Sentral beliggenhet
- Kort avstand til offentlig kommunikasjon
- Veldrevet sameie
- bod i kjeller
- Barnevennlig beliggenhet

PARKERING

Det medfølger en garasjeplass.
Ellers gateparkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Leiligheten ligger i et attraktivt boligområde på Rolvsrud, nær Lørenskog sentrum, ideell for de som ønsker å bo i rolige omgivelser, men samtidig ha nærhet til bylivet. Området har pent opparbeidede fellesarealer og asfalterte internveier mellom blokkene, og det er parkering tilgjengelig i garasje under blokkområdet. I nærheten finnes bo- og rehabiliteringssenter, sykehjem, omsorgsboliger og barnehage.

Alle nødvendige servicefunksjoner er lett tilgjengelige, inkludert Metro senter, Lørenskog Storsenter Triaden, kulturhus og gode kollektivtilbud med forbindelser til Oslo S og Lillestrøm. Lørenskogs to sentre tilbyr et bredt utvalg av butikker, servicetilbud, vinmonopol, samt flere caféer, spisesteder og treningssentre, som gjør hverdagen enkel. For flere tilbud, er det kort kjøreavstand til både Strømmen og Lillestrøm. Med bil tar det ca. 15 minutter til Oslo sentrum, 10 minutter til Helsfyr, 7 minutter til Lillestrøm og 28 minutter til Oslo Lufthavn Gardermoen.

Boligen ligger i nærheten av Rolvsrud idrettsplass og har kort vei til lekeplasser, ballplasser, ishall ved Metro senter, golfbane på Losby, flerbrukshall på Fjellsrud, svømmehall og tennisbane ved Kjenn. Populære Langvannet er bare noen minutters gange unna, med badeplass om sommeren og flott tursti rundt vannet. Det er også kort vei til tur- og friluftsområder i Østmarka.

I nærheten av Lørenskog stasjon ligger SNØ, verdens råeste helårsarena for snøopplevelser, med et totalt areal på 50 000 kvm, fire alpine nedfarter, stolheis, kappheis og bånd, blåpark med bigjump, samt langrennsspor på rundt 2 km og et fantastisk

lekeområde.

Lørenskog kommune driver Losby besøksgård og kafé, hvor besøkende kan oppleve husdyr på nært hold. Dette er et flott utgangspunkt for tur- og skigåere i sentrale Lørenskog. Losby Golfklubb tilbyr en flott golfopplevelse med 9- og 18-hulls golfbane, driving range og putting green. Kulturhuset Lørenskog Hus ved Metro senter er et levende kultursenter med kino, konserter, festivaler, et flott bibliotek og kulturskole, og er sterkt anbefalt.

BEBYGGELSE

Området består hovedsakelig av blokkbebyggelse.

TOMT

Eiet tomt, 6872 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

Barnehage:

Rolvslrud barnehage (1-5 år) 4 min 95 barn 0.3 km
Kjenn barnehage (1-5 år) 8 min 95 barn 0.6 km
Solheim barnehage (1-5 år) 10 min 82 barn 0.7 km

Barneskole:

Solheim skole (1-7 kl.) 7 min 514 elever, 22 klasser 0.5 km
Rasta skole (1-7 kl.) 19 min 579 elever, 25 klasser 1.4 km
Benterud skole (1-7 kl.) 22 min 391 elever, 21 klasser 1.6 km

Ungdomsskole:

Kjenn skole (8-10 kl.) 13 min 555 elever, 32 klasser 0.9 km
Løkenåsen skole (8-10 kl.) 20 min 300 elever, 29 klasser 1.5 km

VGS:

Mailand videregående skole 11 min 900 elever 0.8 km
Lørenskog videregående skole 6 min 850 elever, 39 klasser 2.7 km

Offentlig kommunikasjon:

Lørenskog sentrum i Skårersletta 3 min
Linje 120, 125E 0.2 km

Lørenskog stasjon 5 min
Linje L1 2.7 km

Ellingsrudåsen 8 min
Linje 2 4 km

Oslo S 20 min
Totalt 24 ulike linjer 14.4 km

Oslo Gardermoen 30 min

Innhold

INNEHOLDER

Leilighet beliggende i byggets 1.etasje.

Inneholder: Stue/kjøkken , Soverom , Soverom 2, Bad , Bod , Gang , Entré.

Utgang fra stue/kjøkken til markterrasse på 15 kvm.
Bod med tilkomst fra markterrasse på 3,2 kvm samt bod i kjeller på 3,1 kvm.

BYGGEMÅTE

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av bygningssakyndig Daniel P.Martens.

Bygning generelt:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Balkongdør med 2 lags isolerglass.
Inngangsdøren er lyd og brannklassifisert. Glatt overflate.

Vinduer og dører:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Balkongdør med 2 lags isolerglass.
Inngangsdøren er lyd og brannklassifisert. Glatt overflate.

Balkong / terrasser:

Markterrasse på 15 m2, utført med betongstein. Antatt underlag av drenerende masser. Direkte tilkomst gressbelagt hageflekk. Det er montert belysning og stikkontakter. Direkte tilkomst til bod på 3,2 m2.

Innvendig:

Gulv: Trestavs parkett. Vegg: Malt mur. Malte og sparklede gipsplater. Tak: Sparklet og malt gips. Malt betong.

Baderom:

Bad fra 2008. Tekniske forskrifter for perioden 1997-2010 var gjeldende da badet ble oppført. 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. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Kjøkken:

Profilerte fronter. Laminert benkeplate med integrert kjøkkenkum. Flislagt vegg over kjøkkenbenk. Integrerte hvitevarer med innfelt platetopp i benkeplate, oppvaskmaskin og komfyr. Opplegg for frittstående kjøøl/frys. Kjøkkenventilator er tilkoblet byggets

ventilasjonsanlegg. Av typen Villavent.

Tekniske installasjoner / utstyr:

Vannrør av plast. Fordelerstamme i tak bak luke i bad. Med hovedstoppekran. Avløpsrør av plast. Synlig i servantskap bad og i kjøkkenskap med vask. Sentral avtrekksventilasjon. Friskluftsventiler i yttervegg. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. I bodrom.

Følgende forhold er markert med TG2 i tilstandsrapporten:

Innvendige overflater:

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Generelt slitt gulv. Mange hakk og merker. Fuktskadet parkett i området ved kjøøl/frys. Synlig misfarget parkett. Grunnet kondensvann fra kjøøl/frys.

Våtrom - Sanitærutsyr og innredning:

Det er påvist skader på innredning. Synlige svellskader på servantskap og på listverk dør.

Kjøkken - Overflater og innredning:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet. Svellskader på underside kjøkkenfronter. Synlig slitasje innside kjøkkenskap med servant.

Tekniske innstallasjoner - Vannledninger:

Fordelerstamme rør i rør bad i tak over gipshimling. Eventuell lekkasje fra rør i rørsystemet vil gi vannansamling på baksiden av gipshimling.
Det er ikke etablert tilfredsstillende dremløsning. Løsningen tilfredsstillende ikke funksjonskravet til rør-i-rørsystemet.
Synlig fukt på innside luke. Grunnet kondens fra fordelerstamme. Merk øvrig svært lite tatt i betraktning at badet er 16 år gammelt.

Tekniske innstallasjoner - Varmtvannstank:

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. erk liten sprekk mellom metall plate og topp i plast Antatt ingen konsekvens mht funksjon.

Tekniske innstallasjoner - Elektisk anlegg

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport. For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Det er viktig at interessenter setter seg grundig inn i rapporten. Som kjøper anses man kjent med de opplysninger som tydelig gis i en offentlig godkjent tilstandsrapport. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Følgende info fremkommer av selgers egenerklæringsskiema:

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?: 1 lader for el bil i garasjen.

27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?: Økning i felleskostnader fra og med 1 januar 2025. Fra ca 2924 til 3216.

BODER

Bod med tilkomst fra markterrasse på 3,2 m2. Bod i kjeller på 3,1 m2 og en innvendig bod på 1,8 m2

Standard

STANDARD

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

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest datert 13.11.2008 som omhandler "Margarethas vei 43". Byggetegninger er i samsvar 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

Boligen blir oppvarmet med elektroniske panelovner og gulvvarme på bad.

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

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter D

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.

FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 2 924,- pr.mnd.

FASTE LØPENDE KOSTNADER

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

etc.

TELIA er borettslagets/sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Priser kan sjekkes på tilbyders websider.

Tv-tuner/dekoder medfølger ikke.

Nåværende eier har et strømforbruk som tilsvarer ca. 13914 kwh for 2023. Utgiftene er basert på nåværende eiers forbruk.

SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Det er ingen fellesgjeld.

FORSIKRING MED POLISENUMMER

IF:

Polisenummer: 1487797If Skadeforsikring Polisenummer: 1487797

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 151 946,- Som sekundærbolig Kr. 4 377 394,-

SAMEIE

Sameie: Rolvsrud Park III Sameie, Orgnr: 992412755

Sameiet består av 64 seksjoner.

Rolvslrud Park III Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 992412755, og ligger i Lørenskog kommune Sameie: Rolvsrud Park III Sameie, Orgnr: 992412755

Styret har planlagt større vedlikeholdsarbeid:

-Tilstand tak/tekking. Pris og tidsplan er enda ikke besluttet, men det er planlagt å gjøre det.

- Vedlikehold av heis i Margarethas vei 37 som er en del av sameie.

- Male/pusse opp garasjeanlegget. Behov for vedlikehold, men ikke besluttet endelig.

Området styret vurderer en frivillig kollektiv løsning for. Hver enkelt seksjonseier bestemmer selv om de ønsker kostnaden:

- Bytte av varmtvannsbereder og vannvakt

- Komfyr-vakt

- Stål-blending av trå-boder i garasjen

Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.

Dokumentene vil være vedlagt salgsoppgaven. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.

FORRETNINGSFØRER

OBOS Eiendomsforvaltning AS er forretningsfører for sameie

STYREGODKJENNING

Det er ikke krav til styregodkjenning av ny eier.

Ifølge sameiets vedtekter § 6, skal enhver ny eier meldes skriftlig til styret for registrering. Ny eier og utleier har selv plikt til å bestille postkasseskilt og sørge for dørklokkemerking via

styret.

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

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

DYREHOLD

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for øvrige beboere.

Ved dyrehold gjelder følgende:

- Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold.

Hunder skal alltid føres i bånd innenfor sameiets område.

- Dyr skal være merket med eiers telefonnummer.

- Eier skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommene.

- Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, for eksempel ved oppskraping av dører og karmen, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v

DIVERSE

Kun integrerte hvitevarer medfølger handelen. Se forøvrig vedlagte løsøreliste.

TV på TV-stue og kjøkkenet blir stående.

RADONMÅLING

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

Offentlige forhold

FORPLIKTELSER, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

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

henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon. Kommunen har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav.

2008/179187-3/200 Bestemmelse om parkering 29.02.2008
rettighetshaver:Knr:3222 Gnr:102 Bnr:438

Gjelder denne registerenheten med flere

Kort fortalt: Gir utbygger råderett over bruksretten til usolgte garasje plasser. De står fritt til å selge garasjeplassene eller leie de bort. De kan ikke selges/leies bort til personer som ikke bor i ROlvrsrud park.

2008/179187-5/200 Best. om adkomstrett 29.02.2008

Rettighetshaver:Knr:3222 Gnr:102 Bnr:438

Bruk av søppelbod

Gjelder denne registerenheten med flere

Kort fortalt: Gir Margarethas vei 39 gnr 102 bnr 438 adkomstrett til bruk av søppelbod som står på gnr 102 bnr 437

2008/104117-1/200 Seksjonering 05.02.2008

opprettet seksjoner:

snr: 44

formål: Bolig

tilleggsdel: Bygning og grunn

sameiebrøk: 60/5674

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

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.

Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett over seksjonene kan begrenses i vedtektene dersom de som berøres, samtykker i begrensningen. Slike begrensninger kan også fastsettes i avtaler mellom seksjonseiere eller i avtaler mellom seksjonseiere og tredjepersoner.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger

REGULERING

Eiendommen er regulert til bolig i reguleringsplan. Eiendommen omfattes av bebyggelsesplaner "Solheim vest - Rolvsrud park felt B2-1" datert 28.04.2003 og "Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan" datert 06.09.2005. Eiendommen Omfattes av reguleringsplan "Solheim Vest" datert 22.11.2000. For forhold som ikke omfattes av reguleringsplanen henvises det til kommune.

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 4 370 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 109 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 370 000,-))

kr 110 450,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 4 480 450,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 950,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 4 490 400,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgave. 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:

Tilrettelegging (17.900)

Oppgjør (Kr.8 300)

Visningshonorar (Kr.3 000/stk)

Markedspakke 1 (Kr.19 900)

Provisjon 1% av salgssum

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

91-24-0266

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 kontraktmøtet.

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 bygningsssaknydiges 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 dekningsalg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

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

PERSONVERN

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

Megler

AVDELING

Ensjø Eiendomsmegling AS
EIE Ensjø
Org. nr: 921542690
Gladengveien 24
0661 Oslo
Tlf: 22 34 34 64

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler / Partner Mahan Ronaghi

SAKSBEHANDLERE

Mahan Ronaghi
EIE Ensjø
Eiendomsmegler / Partner
Mob: 98 85 22 63 / E-post: mr@eie.no

DITT NYE
HJEM?







Margarethas vei 43

1. 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



الله









HOME







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











































21





























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







ensee

10


HYUNDAI

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 PLAY



2

3

4

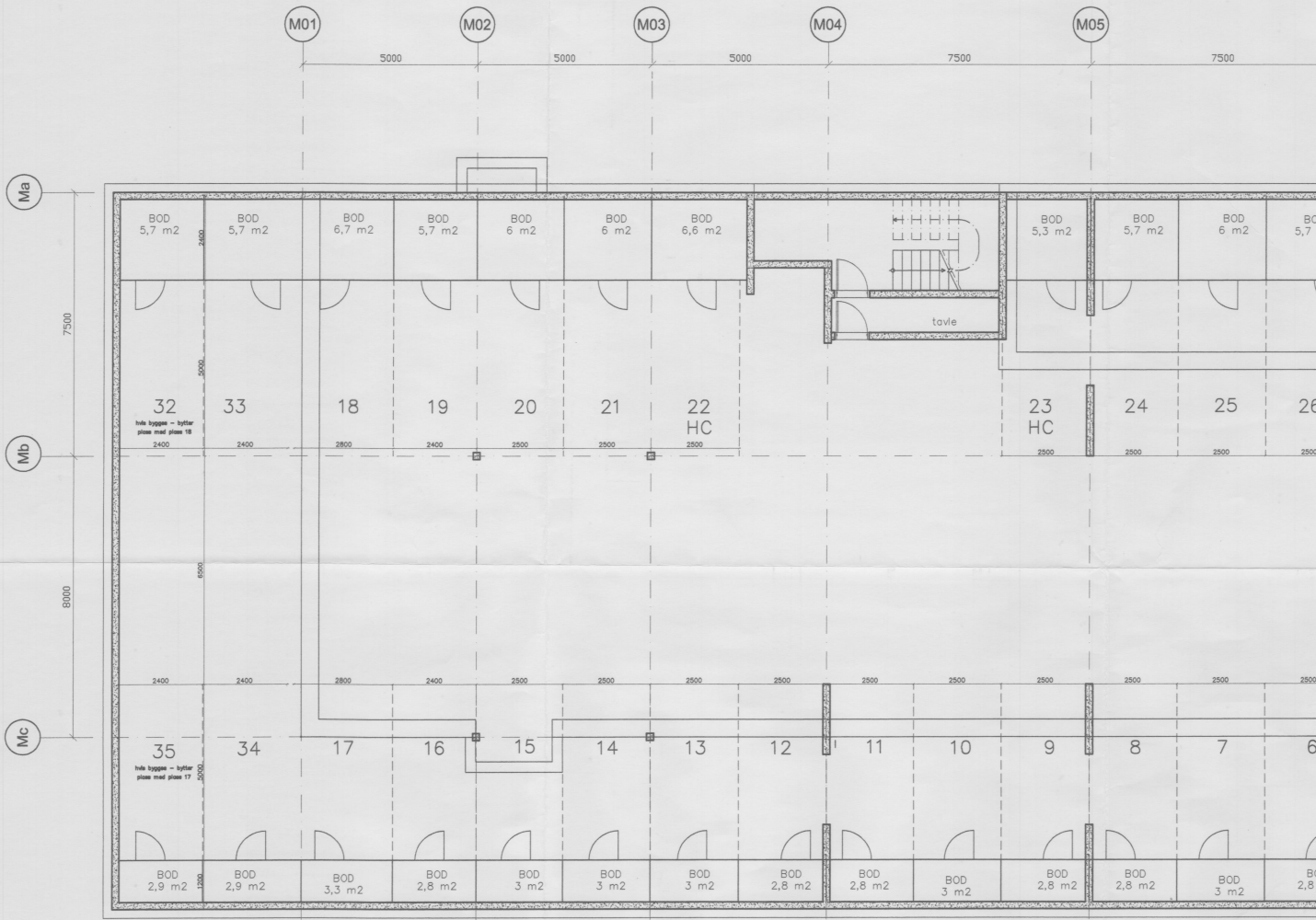




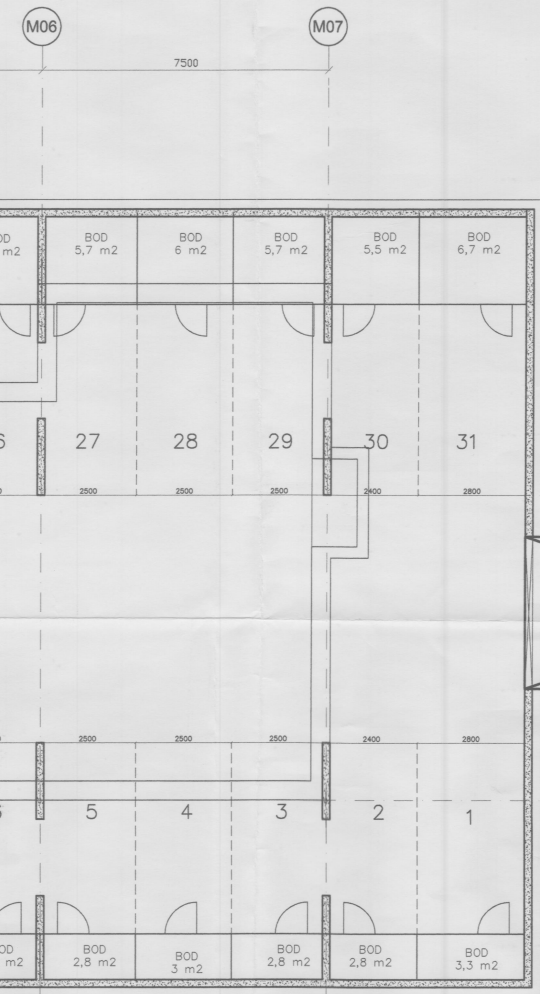


INFORMASJON & DOKUMENTER



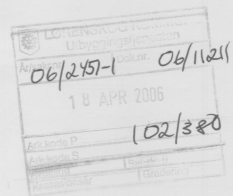


RETCHK =
 $37,5 + 5,1 + 5,2 \times 15,5 + 4,65 = 9,2$
 $47,8 \times 19,95 =$



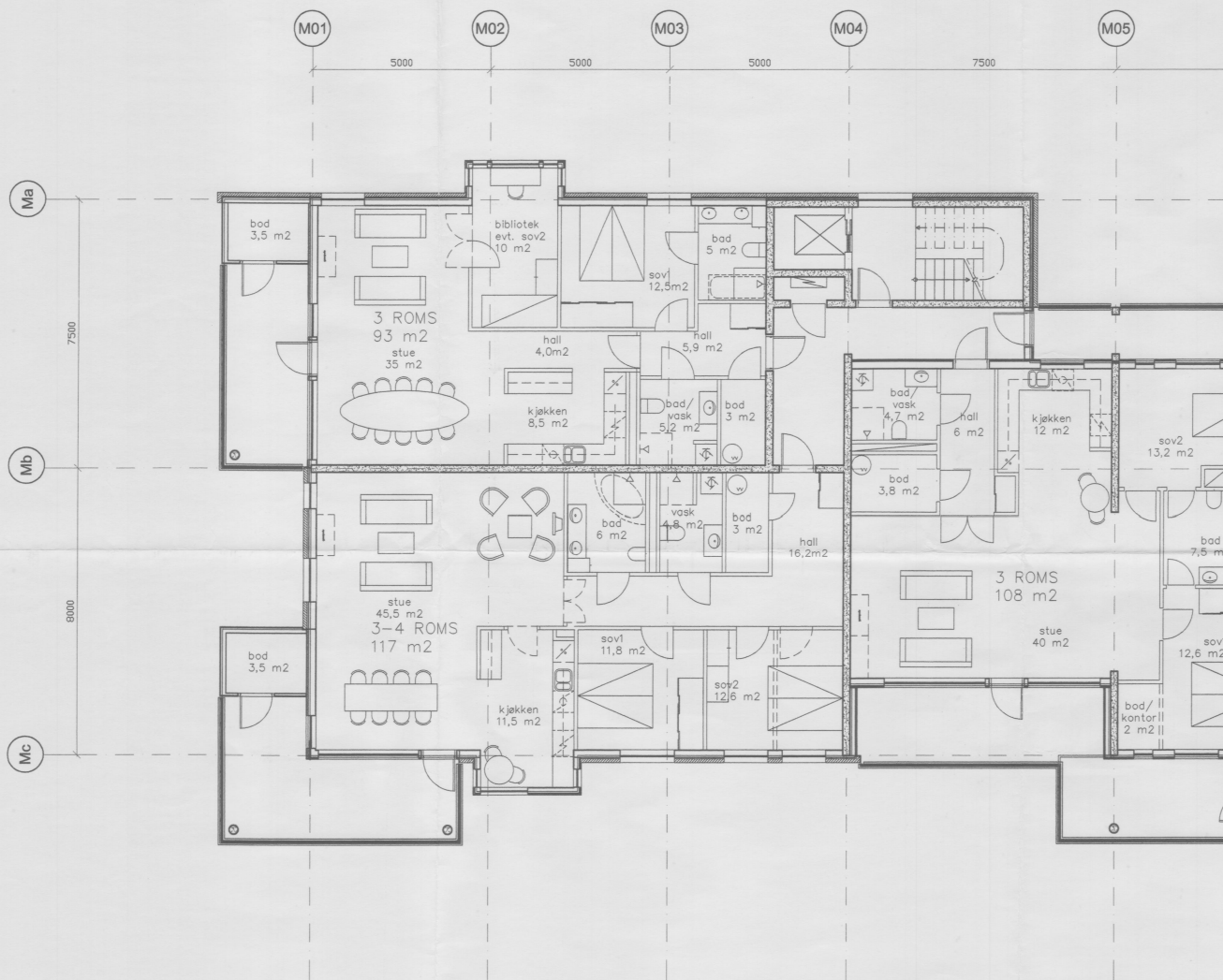
Rev.	Dato	Korreksjon	Sign.

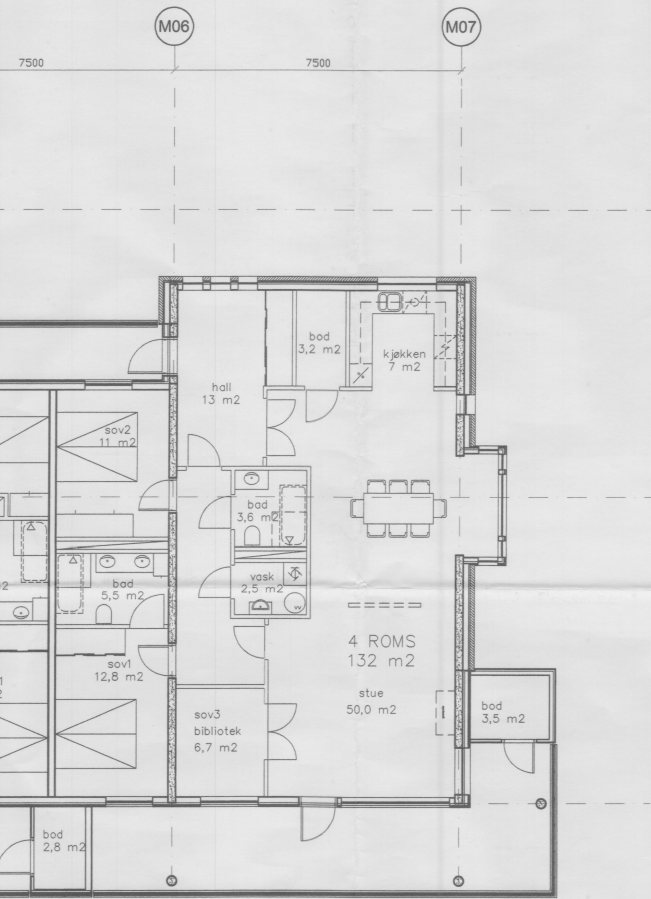
Tittel	HUS M - PLAN U	Tegning nr.	A-20-41-MU	Rev.
--------	----------------	-------------	------------	------



Tittel					ROLVSRUD HUS M PLAN U		E2	
Tegn.	Dak.	Kontr.	Godk.J.	Type				
AD	TJE	OM		RAMMESØKNAD				
Dato		Mål		Tegning nr.		Rev.		
07.04.06		1:100		A-20-41-MU				

Typeprosjekt ROLVSRUD HUS M





Rev.	Dato	Korreksjon	Sign.
------	------	------------	-------

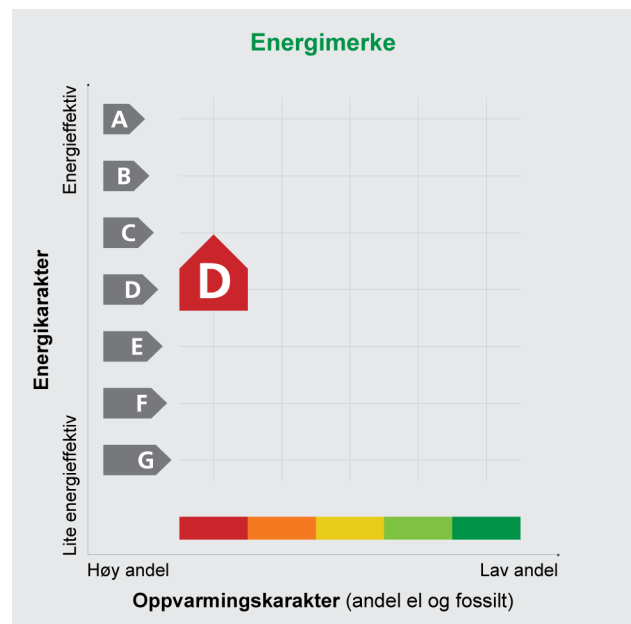
Tittel	Tegning nr.	Rev.
HUS M - PLAN 4-5	A-20-41-M4	

06/24514 06/1121
 18 APR 2006
 Arkivnr P 102/380
 Arkivnr S
 Arkivnr
 Kassejournale

Tittel					
ROLVSRUD HUS M					
PLAN 4-5					
E5					
Tegn.	Dak.	Kontr.	Godkj.	Type	
AD	TJE	DM		RAMMESØKNAD	
Dato	Mål	Tegning nr.		Rev.	
07.04.06	1:100	A-20-41-M4			

ENERGIATTEST

Adresse	Margarethas vei 43
Postnr	1473
Sted	Lørenskog
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	102
Bnr.	437
Seksjonsnr.	44
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0105
Merkenr.	A2021-1301615
Dato	22.08.2021



Innmeldt av	Torunn Sandli
-------------	---------------

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

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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

- Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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 innklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår: 2008

Bygningsmateriale: Mur/tegl

BRA: 65

Ant. etg. med oppv. BRA: 5

Detaljert vegger: Nei

Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisitet

Ventilasjon: Mekanisk avtrekk

Detaljering varmesystem: Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Margarethas vei 43
Postnr/Sted: 1473 Lørenskog
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0105
Dato: 22.08.2021 23:20:26
Energimerkenummer: A2021-1301615
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Torunn Sandli

Gnr: 102
Bnr: 437
Seksjonsnr: 44
Festen:
Bygnnr:

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 1: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnsvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 2: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

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

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Husordensregler for boligsameiet Rolvsrud Park III

Vedtatt i sameiermøte 2. desember 2008
Endret i sameiermøte 27.03.2012, 24.03.2015 og 5.04.2016
Endret i sameiermøte 6.04.2017
Endret på elektronisk årsmøte (etter forhåndsavstemming) 21.03.2022
Endret på årsmøte 09.04.2024



Boligsameiet Rolvsrud Park III (RP III) består av 64 eierseksjoner i et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til et godt bomiljø.

Innhold

§ 1 – GENERELT	2
§ 2 – OVERDRAGELSE/UTLEIE AV LEILIGHET	2
§ 3 – SØPPEL.....	2
§ 4 – ANTENNER, BLOMSTERKASSER, MARKISER, PERSIENNER, SCREENS OG INNGLOSSING	2
§ 5 – DYREHOLD	2
§ 6 – BRUK AV UTEOMRÅDE	2
§ 7 – PARKERING OG KJØRING	3
§ 8 – LADEPUNKT FOR EL-BILER	3
§ 9 – BRUK AV LEILIGHETEN	3
§ 10 – ARBEID SOM INNEBÆRER FARE FOR VANNLEKKASJE/EL-PROBLEMER	3
§ 11 – KONROLL AV GASSUTSTYR/ANLEGG	3
§ 12 – FELLESAREALENE	4
§ 13 – BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE	4
§ 14 – ERSTATNINGSANSVAR	4
§ 15 – FASTSETTELSE/ENDRING AV HUSORDENSREGLENE	4

§ 1 – GENERELT

Formålet med husordensregler er å legge forholdene til rette for et godt bomiljø med gode forhold innen sameiet og mellom naboer, der ingen tar seg til rette på andres bekostning. I tillegg skal husordensreglene bidra til å verne om eiendommene, anlegg og fellesutstyr samt bevare et enhetlig preg i eiendommene. Seksjonseiere/beboere plikter til enhver tid å rette seg etter de husordensregler som gjelder.

§ 2 – OVERDRAGELSE/UTLEIE AV LEILIGHET

Ifølge sameiets vedtekter § 6, skal enhver ny eier eller leietaker meldes skriftlig til styret for registrering. Ny eier og utleier har selv plikt til å bestille postkasseskilt og sørge for dørklokkemerking via styret. Utleier er ansvarlig for at leietaker informeres om og følger gjeldende vedtekter og husordensregler ved at disse følger leiekontrakten. Eventuelle språkproblemer er eiers ansvar.

§ 3 – SØPPEL

Sameiet har søppelsiloer til bruk for husholdningsavfall (restavfall, matavfall) og papir/papp. I tillegg har vi søppelkasser i garasje som kun skal brukes til restavfall av liten størrelse.

Matafall skal pakkes i utleverte grønne poser fra Roaf. Restavfall skal pakkes i egnede poser før det kastes i søppelsilo. Husk dobbel knute på alle poser. Papir og kartong skal legges i papirsiloen i sammenbrettet stand.

Alt annet avfall som glass og metall, elektriske artikler etc. skal leveres på gjenbruksstasjon i henhold til offentlige renovasjonsbestemmelser.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelsiloene eller andre steder på fellesarealene.

Det presiseres at matafall, glass og metall, begre med flytende innhold, papir/kartong som kan gjenvinnes, samt plastdunker, ikke skal kastes i søppelkasser i garasjen.

§ 4 – ANTENNER, BLOMSTERKASSER, MARKISER, PERSIENNER, SCREENS OG INNGLASSING

Private antenner eller paraboler er ikke tillatt på området.

Blomsterkasser er ikke tillatt på glassrekkverk.

Det er på markiser, persiener og screens kun tillatt å bruke den fargekode/farge som er fastsatt av styret. Etter individuell kommunal godkjenning kan inntil 50% av terrassefrontene glasses inn.

§ 5 – DYREHOLD

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for øvrige beboere.

Ved dyrehold gjelder følgende:

- Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold. Hunder skal alltid føres i bånd innenfor sameiets område.
- Dyr skal være merket med eiers telefonnummer.
- Eier skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommene.
- Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, for eksempel ved oppskraping av dører og karmen, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.

Kommer det skriftlige, berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvisttilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

§ 6 – BRUK AV UTEOMRÅDE

Boliger som ligger på bakkeplan har eiendomsrett/bruksrett til et begrenset område som skal være angitt på sameiets situasjonsplan/-kart. Hekk og gjerde må ikke settes slik at det er til sjenanse for naboer eller hindrer fremkommelighet, for eksempel for vaktmester eller transport av større gjenstander.

Hekk kan ha en maksimal høyde på 100 cm. Gress og hekk på bakkeplan som eies av en seksjonseier må holdes velstelte og i samme stand som gress og hekker på fellesområdene.

Lufting og tørking av tøy kan skje på terrasser, men aldri på fellesarealene.

Ved grilling skal det tas særskilt hensyn til naboene. Det er bare anledning til å bruke elektrisk grill eller gassgrill.

§ 7 – PARKERING OG KJØRING

Bruk av egen garasje plass skal ikke være til sjenanse for andre seksjonseier/beboere.

Oppsamling av skrot på egen parkeringsplass er ikke tillatt. Garasjen kan ikke brukes til vaskeplass, da det ikke er sluk i gulvet.

Lagring av brennbart materiale, gassbeholdere og lignende er ikke tillatt.

Det er heller ikke tillatt å hensette gjenstander, biler, tilhengere etc. utenfor eget parkeringsareal. Slike gjenstander vil bli fjernet uten varsel for seksjonseiers regning.

Boligområdet skal være bilfritt. Kjøring på gangveiene skal begrenses til utrykningskjøretøyer, renholdsverkets biler, flyttebiler samt biler som er i arbeid vedrørende drift av sameiet.

Bevegelsehemmede kan kjøre frem til inngangsdørene.

Parkering kan kun skje på anviste plasser i felles garasjeanlegg. Gjesteparkering skal skje på anviste plasser i og utenfor garasjeanlegget.

Det er ikke tillatt å benytte gjesteparkeringene til egne biler, tilhengere, motorsykler og andre eiendeler. Plassene skal kun benyttes til gjestenes biler.

Alle biler som står parkert på en gjesteplass i mer enn 3 døgn, må ha liggende en lapp som er synlig og leselig gjennom frontruten. Den som har besøk skal opplyse om gjestens bilmerke, registreringsnummer, eget navn, egen adresse, eget telefonnr. og avtalt parkeringstid som på forhånd må være godkjent av et styremedlem.

§ 8 – LADEPUNKT FOR EL-BILER

Lading av el- og hybridbiler må ikke gjøres fra ordinær stikkontakt, da dette kan forårsake kortslutning og brann. Lading skal kun gjøres fra veggmontert ladeboks, som er koblet opp til infrastruktur for elbillading. Det gis dispensasjon til de som før infrastruktur for elbillading ble montert, har montert godkjent opplegg for elbillading med strøm fra eget sikringskap.

§ 9 – BRUK AV LEILIGHETEN

- 9.1 Den enkelte seksjonseier/beboer plikter å sørge for ro i seksjonen mellom kl. 23.00 og kl. 8.00. Ved festlige anledninger som forventes å innebære støy som kan sjenere naboer, skal disse varsles i forkant. Det skal vises særlig hensyn med tanke på høy musikk, rop og skrik, spesielt når dører og vinduer er åpne.
- 9.2 Støyene arbeider bl.a. som banking og boring skal bare foregå på hverdager mellom kl. 08.00 og kl. 21.00, og på lørdager og dager før helligdager mellom kl. 10.00 og kl. 16.00. Støyende arbeid er ikke tillatt på søn- og helligdager. Det skal sendes skriftlig nabovarsel til naboer om i hvilket tidsrom arbeidet skal utføres.
- 9.3 seksjonseiere/beboere er ansvarlig for at ingen av dem gir adgang til seksjonen lager ubehag/ulempe for øvrige seksjonseiere/beboere eller gjør skade på felles eiendom.
- 9.4 Luftavtrekkene i leiligheten må holdes rene og åpne for å sikre leilighetens luftkvalitet/-kvantitet.
- 9.5 Bruk av fyrverkeri på sameiets område er kun tillatt dersom brannvesenets skriftlige tillatelse er gitt og styret er varslet.
- 9.6 Da fasadene med terrasser og uteplasser er sameiets ansikt utad, er det svært viktig at Disse fremstår ryddige og innbydende. Dette gjelder også vindustildekning. Bruk av terrasse/uteplass som lagerrom, til å lagre søppel eller sette ut typiske innemøbler er ikke tillatt. Risting av tepper, matter og/eller tøy og lufting over rekkverk på terrassene er ikke tillatt.

§ 10 – ARBEID SOM INNEBÆRER FARE FOR VANNLEKKASJE/EL-PROBLEMER

Arbeid på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer rørpropplegg, og alt arbeid i leilighetene vedrørende det elektriske anlegget, må kun utføres av autoriserte firmaer på grunn av fare for lekkasje/el-problemer.

Vannkraner som lekker eller forårsaker støy skal snarest mulig besørgeres pakket om.

Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask/WC slik at avløpsrør stoppes.

§ 11 – KONROLL AV GASSUTSTYR/ANLEGG

Etter § 9 i forskrift nr. 602 av 08.06.2009 om håndtering av brannfarlig, reaksjonsfarlig og trykksatt stoff samt utstyr og anlegg som benyttes ved håndteringen, skal det gjennomføres kontroll. Etter samme lov § 10 skal utstyr og anlegg holdes i forsvarlig stand og vedlikeholdes slik at sikkerhetsnivået opprettholdes.

Styret vedtok i 2008 at alle som bruker gass, i tillegg til egenkontroll, må inngå en serviceavtale for årlig kontroll og vedlikehold av gassanlegg.

Manglende avtale eller at seksjonseiere ikke slipper til kontrollør, vil medføre rapportering til Nedre Romerike Brannvesen, som sammen med styret vil sørge for at gass til leiligheten blir avstengt.

Bruk av gass må ved isolering av bod sørge for lufting (ventil) ved gulv og at rørledning ikke dekkes til slik at kontroll av ledningsnett er mulig.

Alle boder må ha tilstrekkelig lufting, såkalt kryssventilasjon som betyr ventil oppe ved taket og ventil nede eller lufting under dørsvilla.

Hvis seksjonseier plasserer fryser, kjøleskap, varmeovn etc. i boden må ABO skap flyttes til utsiden av boden.

§ 12 – FELLESAREALENE

- 12.1 All skade som påføres fellesarealene må erstattes av den eller de som forvolder skaden. Forvoldes skaden av utenforstående, skal den erstattes av den som eventuelt har gitt Vedkommende adgang til områder.
- 12.2 Det skal vises varsomhet ved flytting. Skade forvoldt på eiendommen under flytting må erstattes av eier.
- 12.3 Ingen private gjenstander (sykler, søppel, byggematerialer og lignende) skal oppbevares i oppganger eller være til hinder og/eller sjenanse for andre seksjonseiere/beboere og vil bli fjernet for eiers regning og risiko. Brudd på denne regelen medfører også at man frasier seg retten til renhold av gjeldende område, selv om området inngår i fellesutgiftene. Sykler skal plasseres i sykkelstativene eller på anviste plasser. Barnevogn og rullator er ikke tillatt plassert i inngangspartiet.
- 12.4 Seksjonseiere/beboere skal aldri legge reklame eller papir oppe på postkassene eller i inngangspartiet, men bruke papircontainere.
- 12.5 Røyking er strengt forbudt i garasjeanlegg og alle fellesarealer.
- 12.6 Oppganger og garasjeanlegg skal ikke benyttes som oppholds- eller lekeplass.
- 12.7 Foreldre/foresatte har ansvar for egne barns lek og generell oppførsel og må påse at grøntarealene blir tatt vare på.
- 12.8 Vinduer i oppganger må holdes låst om natten. Inngangsdører til oppgangene må alltid holdes låst.
- 12.9 Støyene uteaktiviteter henvises til friområder i nærområdet.
- 12.10 Seksjonseiere/beboere må aldri gi ukjente personer adgang til fellesarealene. Det er viktig å være oppmerksom når man går inn/ut av fellesdører/porter, slik at uvedkommende ikke får adgang. Ukjente skal alltid henvises til ringetavle eller egen nøkkel.

§ 13 – BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

Eventuell klage på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør alltid rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret. Styret skal ha myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning.

§ 14 – ERSTATNINGSANSVAR

Seksjonseiere blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet, slik som kostnader for brannutrykning ved tørrsteking. Seksjonseiere er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hele husstanden, fremleietaker eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten og/eller fellesarealer. Skader som påføres sameiets eiendeler skal raskes mulig utbedres av den/de som har forårsaket skaden(e).

§ 15 – FASTSETTELSE/ENDRING AV HUSORDENSREGLENE

Endringer i sameiets husordensregler kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Forslag om endringer av husordensregler må sendes seksjonseiere 4 uker før årsmøtet. Forslag om justering av fremsatte endringsforslag, må skje skriftlig til styret senest 21 dager før årsmøtet som skal behandle endringsforslag, skal avholdes.



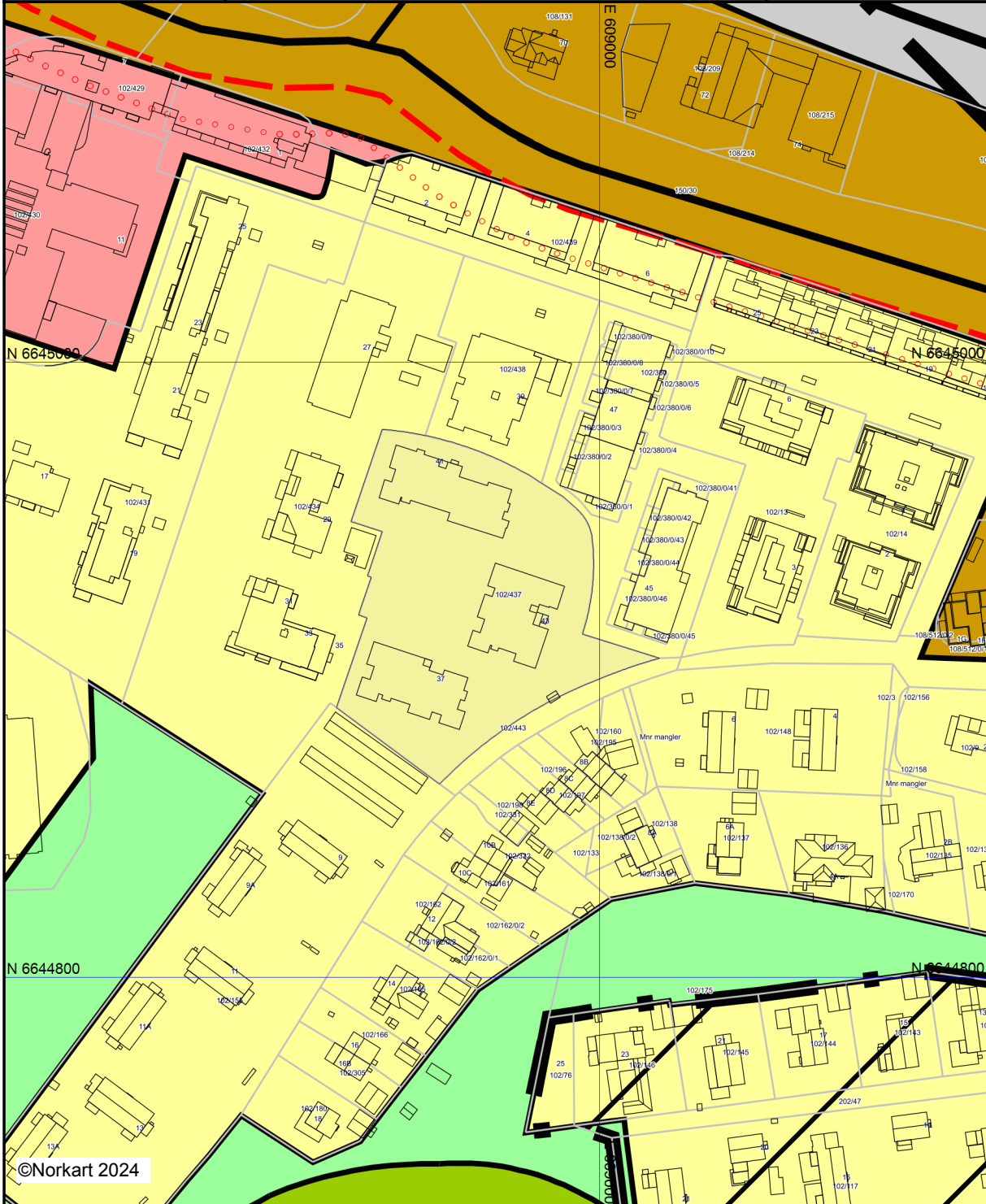
Lørenskog kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 102/437/0/16
Adresse: Margarethas vei 41
Utskriftsdato: 23.05.2024
Målestokk: 1:2000



UTM-32

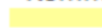

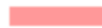


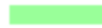


©Norkart 2024



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

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

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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



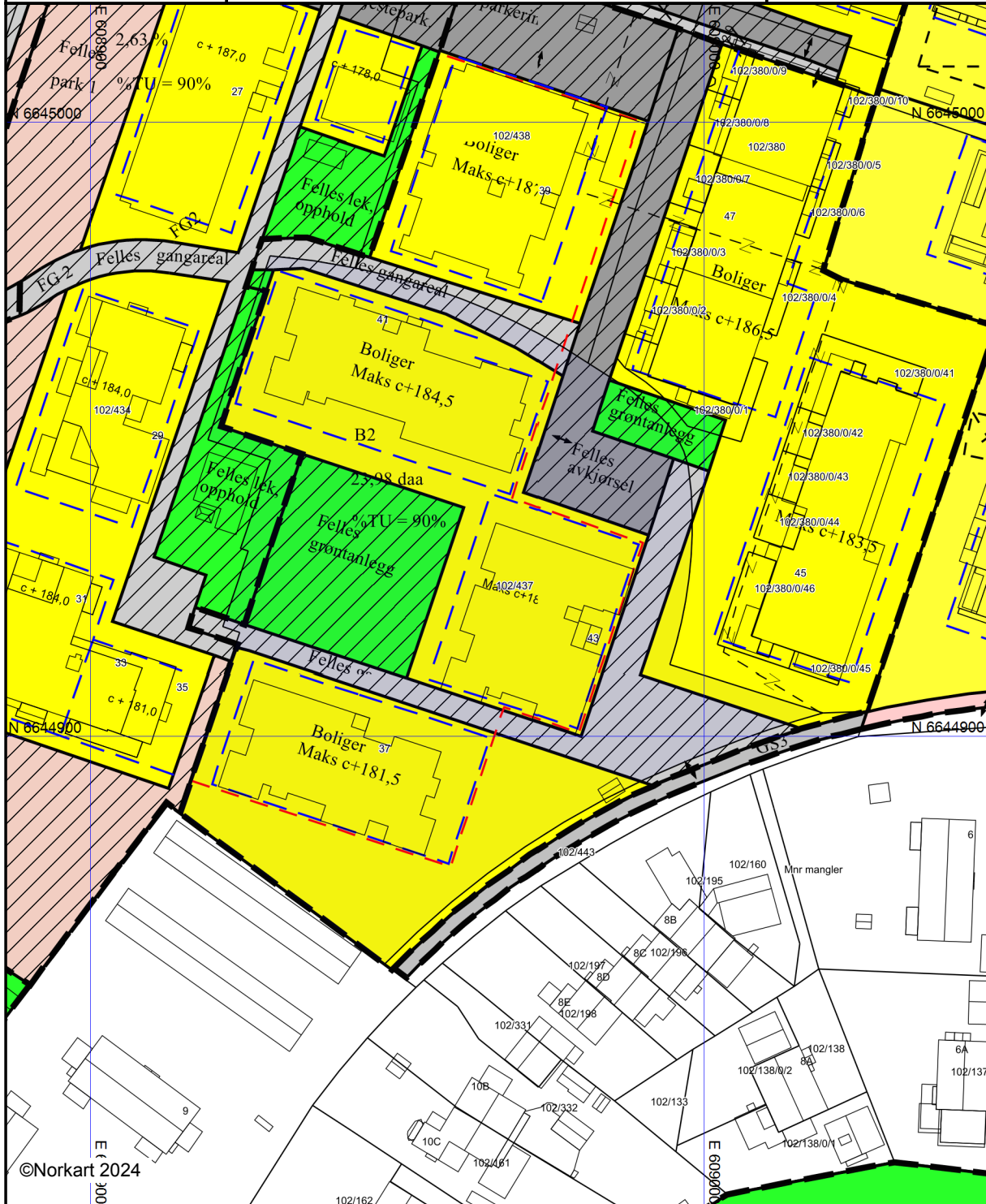
Lørenskog kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 102/437/0/16
Adresse: Margarethas vei 41
Utskriftsdato: 23.05.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2024

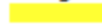


Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Offentlige trafikkområder
	Gang-/sykkelveg
	Friområder
	Felles avkjørsel
	Felles gangareal
	Felles gangareal
	Felles parkeringsplass
	Felles lekeareal for barn
	Felles gårdsplass
	Felles grøntanlegg
	Annet felles areal for flere eiendommer
	Bolig/Forretning/Kontor
	Bolig/Offentlig

Reguleringsplan PBL 2008

	Boligbebyggelse
	Gang/sykkelveg
	Annen veggrunn - grøntareal

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200.

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



Lørenskog kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 102/437/0/16
Adresse: Margarethas vei 41
Utskriftsdato: 23.05.2024
Målestokk: 1:2000

N



UTM-32



©Norkart 2024

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

Tegnforklaring

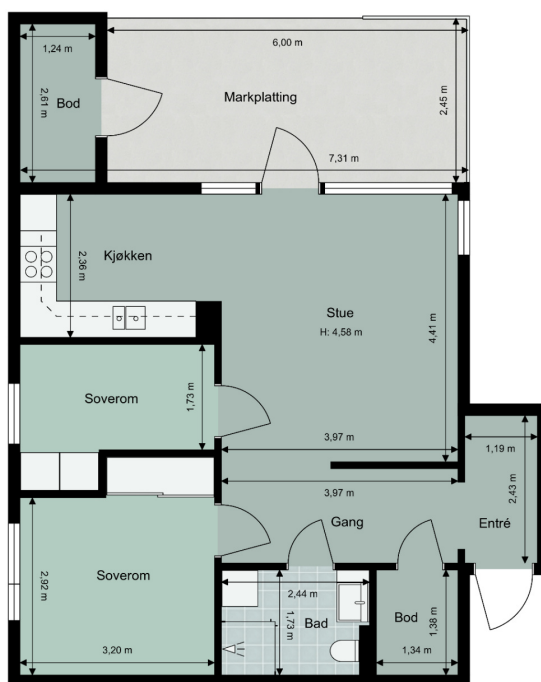
Tilstandsrapport

📍 Margarethas vei 43, 1473 LØRENSKOG

📖 LØRENSKOG kommune

gnr. 102, bnr. 437, snr. 44

Sum areal alle bygg: BRA: 68 m² BRA-i: 62 m²



Befaringsdato: 23.10.2024

Rapportdato: 24.10.2024

Oppdragsnr.: 14146-1742

Referansenummer: BG4724

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



Rapportansvarlig

Daniel P. Martens

Uavhengig Takstingeniør

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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige 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.

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2008

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Balkongdør med 2 lags isolerglass. Inngangsdøren er lyd og brannklassifisert. Glatt overflate.

MARKTERRASSE

Markterrasse på 15 m², utført med betongstein. Antatt underlag av drenerende masser. Direkte tilkomst gressbelagt hageflekk. Det er montert belysning og stikkontakter. Direkte tilkomst til bod på 3,2 m².

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.
Malte profilerte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad fra 2008. Tekniske forskrifter for perioden 1997-2010 var gjeldende da badet ble oppført. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Plasts luk. Med uttagbar vannlås for rens og inspeksjon. Vegghengt toalett med innebygd susterne kasse. Servant på vegghengt servantskap. Vegghengte dusjdører i glass. Opplegg for vaskemaskin. Ventil er tilkoblet sentralt avtrekk i bygget.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Profilerte fronter. Laminert benkeplate med integrert kjøkkenkum. Flislagt vegg over kjøkkenbenk. Integrerte hvitevarer med innfelt platetopp i benkeplate, oppvaskmaskin og komfyr. Opplegg for frittstående kjøl/frys. Kjøkkenventilator er tilkoblet byggets ventilasjonsanlegg. Av typen Villavent.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av plast. Fordelerstamme i tak bak luke i bad. Med hovedstoppekran. Avløpsrør av plast. Synlig i servantskap bad og i kjøkkenskap med vask. Sentral avtrekksventilasjon. Friskluftsventiler i yttervegg. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. I bodrom. Automatsikringer i sikringsskap. I bodrom. Sentralt brannvarslingsystem. Sprinkleranlegg.

OPPVARMING

Panelovner
Varmekabler i gulv bad.

BOD

Bod med tilkomst fra markterrasse på 3,2 m²
Bod i kjeller på 3,1 m².

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

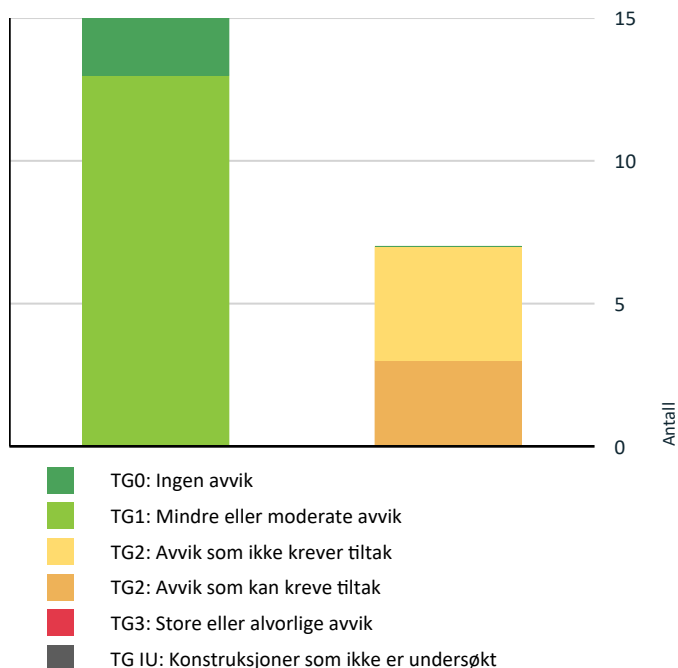
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Har ikke tilgang til tegninger i Lørenskog kommune. Innhentes av eiendomsmegler.

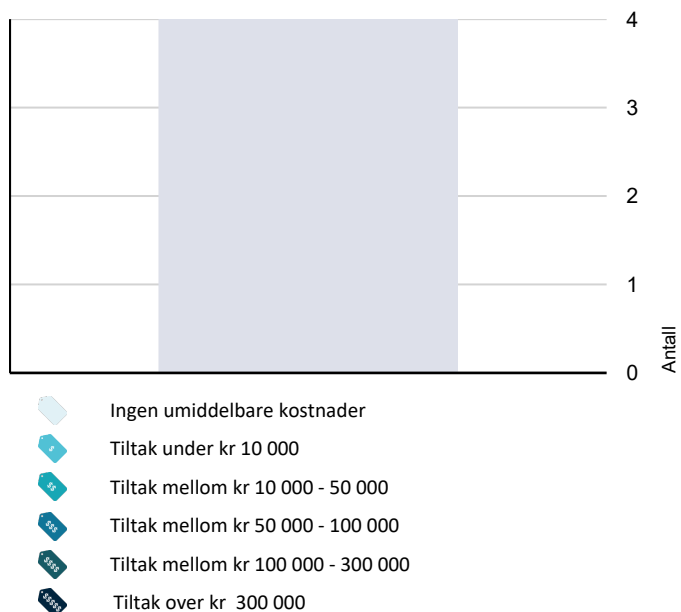
Sammendrag av boligens tilstand

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 bygningdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsgrad	Avvik	Link
! TG 2	AVVIK SOM KREVE TILTAK	
	Innvendig > Overflater	Gå til side
	Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
! TG 2	AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK	
	Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2008

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Bærer preg av mangelfullt vedlikehold av flater og innredning.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

TG 1 Dører

Balkongdør med 2 lags isolerglass.

Årstill: 2023 Kilde: Produksjonsår på produkt

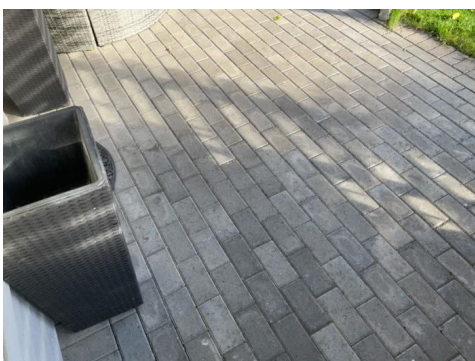
TG 1 Dører - 2

Inngangsdøren er lyd og brannklassifisert. Glatt overflate.

Merk: Dør subber såvidt i terskel. Behov for justeringer

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Markterrasse på 15 m², utført med betongstein. Antatt underlag av drenerende masser. Direkte tilkomst gressbelagt hageflekk. Det er montert belysning og stikkontakter. Direkte tilkomst til bod på 3,2 m².



INNVENDIG

TG 2 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 brukslitasje.

Vurdering av avvik:

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

Generelt slitt gulv. Mange hakk og merker. Fuktskadet parkett i området ved kjøl/frys. Synlig misfarget parkett. Grunnet kondensvann fra kjøl/frys.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Behov for overflatebehandling. Først og fremst gulv.

Det har kommet kondensvann/vann etter avising av kjøl/frys.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 1 Radon

Iht Tek 97, som er gjeldende for bygget, skal bygningsmessig utførelse være slik at mennesker som oppholder seg i et byggverk ikke eksponeres for radonkonentrasjoner i inneluften som kan gi forhøyet risikoforhelskader. Det er her forutsatt utførelse iht forskrift. Verken undertegnede eller selger har tilgang på informasjon vedrørende de bygningemessige forholdene. Boligen ligger i et område med lav eller moderat forekomst av radon.

TG 1 Innvendige dører

Malte profilerte dører.

Tilstandsrapport

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad fra 2008. Tekniske forskrifter for perioden 1997-2010 var gjeldende da badet ble oppført. 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.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Merk:Litt vann blir liggende i område ved sluk ved vanntest.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Med uttagbar vannlås for rens og inspeksjon.
Membranløsning ikke mulig å konstatere visuelt. Forholdet sett separat gis TG 2 iht NS 3600.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Levetid membran anslått til 25-30 år. Ingen tiltak nødvendig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Synlige svellskader på servantskap og på listverk dør.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Fuktskadet innredning med behov for overflatebehandling. Eventuelt utskiftning.

Listverk dør må skiftes ut.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Ventil er tilkoblet sentralt avtrekk i bygget.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble utført søk med Bosch Wallscanner D-tect 120. Denne lokaliserte innstallasjoner i vegg i områder der det var aktuelt å bore. Dusjvegg mot soverom. Slike innstallasjoner kan være el kabler, avløps og vannrør etc. Tilnærmingen til dette er restriktiv grunnet eventuelle komplikasjoner om tekniske føringer skulle bli skadet.

Det er forøvrig utført fuktsøk med egnet utstyr på aktuelle vegger. Det er søkt etter blant annet fuktvariabler i vegg dusjone. Samt generell inspeksjon overflater. Det ble ikke registrert unormale forhold som kan tilsa tegn på fuktproblematikk.

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



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Svellskader på underside kjøkkenfronter. Synlig slitasje inside kjøkkenskap med servant.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Overflatebehandling.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator er tilkoblet byggets ventilasjonsanlegg. Av typen Villavent.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av plast. Fordelerstamme i tak bak luke i bad. Med hovedstoppekran.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

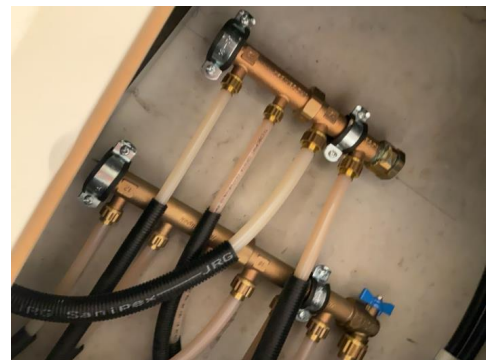
Fordelerstamme rør i rør bad i tak over gipshimling. Eventuell lekkasje fra rør i rørsystemet vil gi vannansamling på baksiden av gipshimling. Det er ikke etablert tilfredsstillende dreisløsning. Løsningen tilfredsstillende ikke funksjonskravet til rør-i-rørsystemet. Synlig fukt på innside luke. Grunnet kondens fra fordelerstamme. Merk forøvrig svært lite tatt i betraktning at badet er 16 år gammelt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak nødvendig. Være obs på innstallasjonen. Eventuell lekkasje i vannsystemet vil kunne gi vannansamling i tak bad før den oppdages.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Hovedstoppekran og fordelerstamme bak luke i tak bad.

TG 1 Avløpsrør

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

TG 1 Ventilasjon

Sentral avtrekksventilasjon.
Friskluftsventiler i yttervegg.

Tilstandsrapport

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. I bodrom. Merk noe begrenset inspeksjonsmulighet grunnet fullt i bodrom.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Merk liten sprekk mellom metall plate og topp i plast Antatt ingen konsekvens mht funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det anbefales å montere lekkasjesikring i rommet. Dette er forøvrig ikke et krav i TEK 97 som er gjeldende for bygget.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Liten sprekk



El tilkobling.

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

Automatsikringer i sikringskap. I bodrom.

Hovedsikring og måler i felles strømskap. Ikke inspisert.

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. For 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

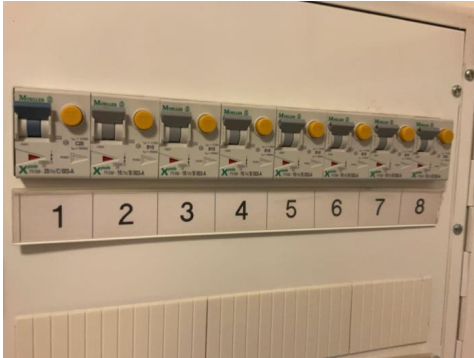
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse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

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
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

Tilstandsrapport



! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Sentralt brannvarslingssystem. Sprinkleranlegg.

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 røykvarsler 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)

Ekstern bruksareal (BRA-e) Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod

Innglasset balkong mv (BRA-b) Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

Terrasse- og balkongareal (TBA) Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	62	3		65	15
Kjeller		3		3	
SUM	62	6			15
SUM BRA	68				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Stue/kjøkken , Soverom , Soverom 2, Bad , Bod , Gang , Entré	Bod 2	
Kjeller		Bod	

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Har ikke tilgang til tegninger i Lørenskog kommune. Innhentes av eiendomsmegler.

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)
Boligbygg med flere boenheter	59	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.10.2024	Daniel P. Martens	Takstingeniør
	Somera Amin	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	102	437		44	6872 m ²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse

Margarethas vei 43

Hjemmelshaver

Amin Somera, Ali Zohaib

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
3 900 000	2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	23.10.2024		Gjennomgått		Nei
Eier	23.10.2024		Gjennomgått		Nei
Tegninger		Ikke tilgjengelig for kontroll.	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	23.10.2024		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	23.10.2024		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 tilleggundersøkelser 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/BG4724>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Vedtekter for Rolvstrud Park III Boligsameie

Fastsatt i forbindelse med seksjonering i medhold av lov om eierseksjoner av 23.mai 1997 nr.31.
Endret i sameiermøte 2. desember 2008. Endret i sameiermøte 20. april 2010. (Gjelder § 7, som er vedtatt med virkning fra ordinære valg på sameiermøtet i april 2011.)
Endret i sameiermøte 27.mars 2012.
Endret i sameiermøtet 15. april 2013
Endret i sameiermøtet 29. april 2014
Endret på ordinært årsmøte 03.04.19 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 29.april.2014
Endret på elektronisk årsmøte (etter forhåndsavstemming) 21.mars 2022
Endret på årsmøtet 9.april 2024



Innhold

§ 1 NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL	2
§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT	2
§ 3 FELLESUTGIFTER	3
§ 4 VEDLIKEHOLD	3
§ 5 SAMEIETS PLIKT TIL Å VEDLIKEHOLDE OG UTBEDRE FELLESAREALER m.m.....	4
§ 6 REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE	4
§ 7 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER	4
§ 8 STYRET	4
§ 9 STYRETS KOMPETANSE	4
§ 10 OM STYREMØTET	5
§ 11 ÅRSMØTET	5
§ 12 SAKER SOM BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTET	5
§ 13 MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV	5
§ 14 OM ÅRSMØTET	6
§ 15 REVISJON OG REGNSKAP	6
§ 16 FORRETNINGSFØRER	6
§ 17 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE AV BRUKSENHETEN (UTKASTELSE).....	6
§ 18 OVERVÅKNING I FELLESAREALER.....	7
§ 19 ENDRINGER I VEDTEKTENE	7
§ 20 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTET OG STYRE	7
§ 21 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER	7

§ 1 NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Rolvstrud Park III Boligsameie (heretter sameiet) har forretningskontor i Lørenskog. Sameiet består av 64 boligseksjoner i henhold til Seksjonsbegjæring.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierens fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 102 bnr. 437, i Lørenskog kommune, med fellesanlegg av enhver art.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler, iht. oppdelingsbegjæringen. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang fra fellesareal.

Seksjonerte tilleggsdeler består av balkonger/terrasser og private utearealer.

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

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsøknaden.

Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Seksjonerte tilleggsdeler er ikke med i hoveddelens BRA.

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet eller det næringslokale som er knyttet til bruksenheten. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

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.

Seksjonseier kan ikke omgjøre leiligheten til forretningsmessige formål (eks. Airbnb) eller med tanke på utstrakt hybelutleie/kollektivdrift.

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

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjonene. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

Fellessanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

All skade som påføres fellesarealene må erstattes av den eller de som forvolder skaden. Forvoldes skaden av utenforstående, skal den erstattes av den som eventuelt har gitt vedkommende adgang til områder.

Ledninger, rør, og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren.

Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjoner.

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

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

Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

Parkering

Den enkelte seksjonseier har midlertidig enerett til bruk av en parkeringsplass i garasjen. Noen seksjonseiere har gjennom særskilt avtale ervervet midlertidig rett til bruk av ytterligere en plass. Fordeling av parkeringsplasser ved ferdigstillingen av bygget er foretatt av Rolvstrud Utbygging AS. Den midlertidige eneretten gjelder fram til 2048, maksimalt 30 år, jf eierseksjonsloven § 67 siste ledd. Endring i etablerte midlertidige eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

Noen av parkeringsplassene er handicap-plasser og er fortrinnsvis beregnet for seksjonseiere med handicapbevis. Dersom slik plass benyttes av seksjonseier uten handicapbevis, har sameiets styre rett til å omfordele plassen til seksjonseier med handicapbevis. I denne sammenheng har sameiets styre også rett til å omfordele eksternt bod i garasjekjeller.

For så vidt gjelder bruksrett til garasje plasser i felles garasjeanlegg kan disse kun selges til andre eiere av seksjoner i sameiet. Dog skal alle leiligheter ha minst en garasje plass.

Ved utleie/utlån av egen garasje plass har andre eiere av seksjoner i sameiet fortrinnsrett til å leie. Øvrig utleie/utlån til nærmeste familie betinger styrets godkjenning. Fremleie av parkeringsplass skal informeres styret skriftlig.

Lading av el- og hybridbiler må ikke gjøres fra ordinær stikkontakt, da dette kan forårsake kortslutning og brann. Lading skal kun gjøres fra veggmontert ladeboks koblet opp til infrastruktur for elbillading.

Kostnader til innkjøp og vedlikehold av ladeboks, samt strøm/nettleie dekkes av den enkelte seksjonseier. Forbruk betales etter forbruk registrert i ladeboks. Styret fastsetter pris pr. Kwh, som skal dekke forbruk av strøm til pris fra strømlleverandør pluss nettleie/kapasitetsavgift.

§ 3 FELLESGIFTER

Fellesgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesgiftene fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall.

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 tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført.

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

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.

§ 4 VEDLIKEHOLD

Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) Inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karm
- 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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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.

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

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

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

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

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

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.

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

§ 5 SAMEIETS PLIKT TIL Å VEDLIKEHOLDE OG UTBEDRE FELLESAREALER m.m.

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 omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. 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. Vedlikeholdsplikten omfatter også gassanlegg frem til ABO skap.

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.

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.

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

§ 6 REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering.

§ 7 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg / påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke vesentlig betydning for de øvrige seksjonseiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

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

§ 8 STYRET

Sameiet skal ha et styre bestående av minst tre medlemmer og inntil to varamedlemmer, fortrinnsvis ett styremedlem fra hver blokk. Styrets medlemmer velges av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer og de må være myndige.

Varamedlem(mer) skal kun møte ved forfall fra styremedlem(mer).

Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode hvis ikke annet vedtas av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

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

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

Styremedlemmer velges for 1 eller 2 år av gangen. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

§ 9 STYRETS KOMPETANSE

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

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

I felles anliggende og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 10 OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 11 ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøtet holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Ekstraordinært årsmøtet skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Ekstraordinært årsmøtet kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager.

Gjelder årsmøtet også forslag om endringer av vedtekter, skal slike forslag gjøres kjent for seksjonseieren for eksempel gjennom oppslag på informasjonstavler, senest 4 uker før årsmøtet.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir årsmøtet som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på årsmøtet, ikke innkalt, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for seksjonseierens felles kostnad, innkaller til årsmøtet.

§ 12 SAKER SOM BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTET

På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning dersom det er avgitt slik beretning
- Styrets årsrapport
- Sameiets årsregnskap
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Behandle vederlag til styret

§ 13 MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være seksjonseier. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelighet (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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.

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 utover 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) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

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.

Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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.

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.

Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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 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

§ 14 OM ÅRSMØTET

I sameier som bare inneholder boligseksjoner, har hver seksjon én stemme. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommande årsmøtet, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 15 REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring.

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

§ 16 FORRETNINGSFØRER

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

§ 17 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE AV BRUKSENHETEN (UTKASTELSE)

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

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.

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 tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

§ 18 OVERVÅKNING I FELLESAREALER

Sameiet kan montere og drifte overvåkningskamera. Inngangspartier, garasjeporter og deler av ute - og fellesarealer vil kunne bli kameraovervåket. Styret skal sørge for forsvarlig drift og følge de lovpålagte regler for kameraovervåkning.

§ 19 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Forslag om endring av vedtekter må sendes seksjonseierne 4 uker før årsmøtet. Forslag om justering av fremsatte endringsforslag, må skje skriftlig til styret senest 21 dager før årsmøtet som skal behandle endringsforslag, skal avholdes.

§ 20 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTET OG STYRE

Ingen kan som seksjonseier eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i noen avstemning på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk interesse i.

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.

§ 21 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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.



Årsmøte 2024

5853 Rolvsrud Park III Boligsameie

Innhold

Innkalling til årsmøte	2
Årsrapport for 2023	3
Styrets arbeid.....	4
Langtidsplan for større vedlikehold	6
Områder styret vurderer en frivillig kollektiv løsning for	6
Kommentarer til årsregnskapet for 2023.....	7
Kommentarer til budsjettet for 2024.....	8
Revisjonsberetning	9
Resultatregnskap	11
Balanse.....	12
Noter	13
Innkommende forslag	17
Det foreslås å øke honoraret fra kr.120 000/år til kr. 129 000/år.....	17
Valg.....	19
Annen informasjon om sameiet	19
Registreringsblankett for årsmøtedeltagere	20
Fullmakt	20

Innkalling til årsmøte

**Velkommen til ordinært årsmøte i Rolvsrud Park III Sameie
som avholdes tirsdag 9. april 2024 kl. 17:00 på Rolvsrudhjemmet.**

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 Rolvsrud Park III 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.

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
- B) Regnskap for 2023 samt revisors beretning
Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. INNKOMNE FORSLAG

- A Styrehonorar
- B Vedtektsendring § 8
- C Husordensregler § 2
- D Husordensregler § 7
- E Husordensregler § 9
- F Husordensregler § 14

Forslagene er beskrevet senere i dette dokumentet

4. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av valgkomité

Protokollen legges på Vibbo.no, sendes ut på mail og pr. post til de som ikke ønsker e-post.

Lørenskog, 12.03.2024

Styret i Rolvsrud Park III; Helge Kracht, Haldis Larsen og Roger Østberg

Årsrapport for 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Helge Kracht	Margarethas vei 43
Styremedlem	Roger Østberg	Margarethas vei 37
Styremedlem	Haldis Larsen	Margarethas vei 41
Varamedlem	Roy Hagen	Margarethas vei 37
Valgkomité	Rune Nils Handal	Margarethas vei 37
Valgkomité	Ingrid Anita Vestbekken	Margarethas vei 41

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Rolvsrud Park III Sameie

Sameiet består av 64 seksjoner.

Rolvsrud Park III Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 992412755, og ligger i Lørenskog kommune

Gårds- og bruksnummer:

102 437

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

Rolvsrud Park III 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

Møter

Det har vært 18 styremøter og 5 fellesmøter samordnet med Rolvsrud Park I, Rolvsrud Park II, Rolvsrud Park IV og Rolvsrud Park Borettslag i 2023 knyttet til aktiviteter med delt ansvar og samme driftspartner for eiendommene.

Årsmøtet ble gjennomført tirsdag 28.mars 2023 på Rolvsrudhjemmet med 38 stemmeberettigede eiere.

Det har vært flere fysiske møter med leverandører og befaringer på Rolvsrud Park III sammen med leverandører sin ledelse knyttet til kontrakter om tjenesteleveranser. I tillegg har det vært ukentlig kontakt og samfølgje med leverandørers utførende personell. Eksempelvis arbeid som utføres av elektriker.

Dugnad ble gjennomført 15 mai 2023.

Saker

Styret har med 'smått og stort' behandlet 157 saker i 2023. Vi velger her å si noe mer utfyllende om de, for styret, mest arbeidskrevende sakene.

Driftsleverandør

Styret var svært misfornøyd med kvaliteten på noen av tjenestene som Toma skal levere. I tillegg var det også flere kontraktsfestede tjenester som ikke ble levert i 2023. I kontrakten med Toma var det avtalt at styret skulle få en 'tilsynsrapport' etter hvert besøk. Noen vaktmestertjenester skulle leveres ukentlig og andre hver 14 dag. I hele 2023 fikk styret kun 8 rapporter. Dette er tilsynsrapporter som skal gi styret et verktøy for å iverksette korrigerende tiltak.

Styret dokumenterte avvik fra kontraktsfestede tjenester; skriftlig, med bilder, i møter og på befaringer i sameiet. Toma tilbakeviste det meste på en svært arrogant måte.

Styret sa derfor opp avtalen med Toma fordi vi simpelt hen ikke kunne fortsette å bruke masse negativ energi og tid på å følge opp tjenesteleveransene. Vi fremsatte også et relativt tøft krav om kreditering fra Toma.

For å vurdere alternative driftsleverandører har vi derfor brukt mye tid på å definere våre krav og behov og presentert disse for alternative tjenestetilbydere på eiendomsdrift og fysisk gjennom befaringer i sameiet.

Denne prosessen pågikk samtidig med en diskusjon om tjenestekvalitet og krediteringskrav med øverste ledelse i Toma.

Etter gjennomgang av tilbud og vurdering av tjenester fra alternativ driftspartnerne valgte imidlertid styret å diskutere et videre samarbeid med Toma forutsatt at noen krav vi definerte ble oppfylt.

I slutten av januar inngikk styret et forlik med Toma og signerte en ny avtale for et år fra 1 april 2024. Toma etterkom våre krav om kontrollrutiner på tjenesteleveranser og innfridde deler av vårt krediteringskrav.

Tvist knyttet til oppussing

Styret har brukt mye tid på å behandle en klage rundt en oppussing i sameiet. Vi har måttet leie ekstern kompetanse for å få vurdert om sameiets vedtekter eller husordensregler har vært juridisk brutt knyttet til oppussingen. Konklusjonen er at så ikke har vært tilfelle og at saken utelukkende er et forhold mellom 2 sameiere/naboer og må løses dem imellom. Styret har imidlertid fremmet et forslag til endringer i husordensreglene som pålegger den som skal pusse opp å gi nabovarsel om dette hvor varighet og tidsrom er definert.

Lading av el-bil

Styret byttet leverandør for lading av elbil fra Circle K til Elaway i april 2023. Dette ble primært gjort fordi Circle K ikke kunne levere forbruksrapporter hyppigere enn hvert halvår. Elaway leverer rapportene hver måned og fakturerer også forbruk månedlig. Infrastrukturen for lading er knyttet til sameiets øvrige felles el-nett og derfor er det viktig å kontrollere at påslaget for nettleie til de som lader el-bil er noenlunde riktig slik at lading av el-bil ikke belaster øvrig strømforbruk i sameiet. Styret har også fått hjelp til å regne ut at aktuelt påslaget for nettleie er/har vært riktig hver måned etter bytte til ny leverandør. Konklusjonen er at påslaget har vært riktig. Vi har nå også balansert infrastrukturen for antall mulige ladepunkter mot hver blokk sine el-anlegg/sikringsinntak.

Fordi kapasiteten er begrenset skal det kun være et ladepunkt for de som har 2 p-plasser.

Maling av oppgang/trappeløp

Våre oppganger/trappeløp har gjennom 15 år blitt ganske stygge og slitte. Særlig har dette vært synlig nederst på veggene ved hvert trappetrinn. Styret har engasjert en maler til å male trappeløpene i Margarethas vei 41 på slutten av året 2023 og Margarethas vei 37 i januar 2024. Styret er svært fornøyd med resultatet. Hvis økonomien tillater det, vil dette også bli gjort i Margarethas vei 43 i løpet av våren.

Rensing av vifter og rør

Styret har inngått en avtale med Venti Rens om at de skal kontrollere og rense alle avtrekksviftene til leilighetene (noen i kjelleren og noen på takene) i 2024. Vi har gjort dette fordi vi mener at dette ikke kan overlates til den enkelte. Det er absolutt nødvendig at dette gjøres slik at brannfaren reduseres/fjernes. Hvis det påvises defekte vifter vil Venti Rens tilby å bytte disse direkte med eiere som da også blir fakturert for dette. Styret oppfordrer også alle om å støvsuge i avtrekksrørene på badene. Det finnes gode illustrasjoner på nettet/You tube på hvordan dette bør gjøres.

Under er listet noen av de andre sakene/områdene styret har arbeidet med.

- Forsikringsskader
- Lekkasje på tak i MV 41
- Serviceavtale heis
- Service kjøreport og brannporter
- Bestillinger og leveranser av nøkler, port åpnere og p-kort for gjester
- Oppdatering av liste over gyldige parkeringsbevis for gjester til bruk på ute-parkeringen
- Bytte til led armaturer i garasjen og lamper i fellesområder
- Avtale for rensing av vifter og rør

Langtidsplan for større vedlikehold

Tilstand tak/tekking

Det er ikke tvil om at den største framtidige utgiften vil være rep / utskiftning av taket.

Foreløpig har vi fått tilbakemeldinger om at vi enda ikke er der, men sammen med vår samarbeidspartner så har vi en årlig kontroll på dette. Vi har enda ikke satt oss ned for å få pris på dette. Vi må også i den hensende bestemme oss for å planlegge kostnadene. Enten med en økt innbetaling, eller eventuelt ta opp lån i tillegg til eventuelle oppsparte midler.

Tilstand heiser

Det er observert at heisen i Margarethas vei 37 'lever sitt eget liv' og kjører mellom etasjer uten at det er noen i heisen som har trykket for dette. Vi må få vurdert denne 'oppførselen' av teknikere fra KONE hvis det fortsetter. Med de erfaringen styret har mht kostnader knyttet til heis mener vi det er riktig å flagge at det kan bli påkrevet med utbedringer som vil være kostbare. Dette må det i så fall tas hensyn til og budsjetteres for i aktuelt år.

Male/puss opp garasjelegget

Styret har selv foretatt noe vedlikehold av garasjelegget opp gjennom årene, men på et eller annet tidspunkt er det nødvendig med et større vedlikeholdsprosjekt.

Vegger som har avflasket murpuss må settes i stand. Der det er/har vært vanngjennomtrengning kan muligens malt espalier vurderes i tillegg til profesjonell rengjøring og maling. Videre bør p-plassene merkes på nytt, både 'striper', p-plass nummer og gjesteplasser.

Områder styret vurderer en frivillig kollektiv løsning for

Bytte av varmtvannsbereder og vannvakt

Da sameiet nå er over 15 år så nærmer tiden seg for utskiftning av varmtvannsberedere. Dette er riktignok en beboer sak, men styret planlegger et utspill sammen med vår samarbeidspartner for å få en gunstig løsning på dette. Her må vi også legge til at dette kommer til å inneholde vannvakt. Årsaken til dette er jo de store kostnadene lekkasje innebærer.

Komfyr-vakt

Styret vurderer også et frivillig 'felles' tilbud om å montere «komfyr vakt» Dette skyldes jo selvfølgelig sikkerheten til oss beboere, men også de økende kostnadene som unødvendig brannutrykning medfører. Vi vil på dette området få et tilbud fra vår elektro-samarbeidspartner for bistand til den enkelte eier.

Stål-blending av trå-boder i garasjen

Styret vurderer å innhente tilbud på innbygging av boder i garasjen og muligens få en kvantumsrabatt utfra antallet som melder sin interesse.

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.

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. 1 548 093.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".

Resultat 2023

Resultatet i 2023 ble på 524 404, mot et budsjett på ca. 200 000 inkludert renter. Det har ikke vært økning av fellesutgiftene i 2023 utover økningen av grunnpakken for TV og internett. Styret har heller ikke planlagt noen økning av fellesutgiftene første halvår 2024. Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Styret belyser under noen av postene spesifikt.

Kommunale avgifter

I 2023 hadde vi et mye lavere vannforbruk enn det vi hadde budsjettet med. Kommunale avgifter kom derfor positivt ut med kr. 125 330,- i forhold til budsjettet.

Energi

Strømforbruket og kostnader til strøm ble kr. 87 497,- lavere enn budsjettet. Vi hadde budsjettet med Kr. 170 000,-, men heldigvis ble utgifter til strøm under det halve av budsjettet.

Driftskostnader

Driftskostnadene, som ikke er definert til eiendomsdrift, er i grove trekk kostnader knyttet til vedlikehold og service på; heis, brann og sprinkler anlegg, bytte av armaturer i garasje, bytte av lamper i fellesområder og portservice. Kostnadene ble ca. 40 000,- lavere enn budsjettet.

Konsulent og forvaltningstjenester

Her hadde vi lagt inn en buffer etter erfaringer fra året før (2022). Heldigvis viste det seg at kun deler av den budsjetterte kostnaden til juridisk bistand ble benyttet og vi kom nesten kr. 31 000,- bedre ut enn budsjettet.

Deling av kostnader knyttet til Margarethas vei

Oppgraving og nedsetting av 3 kummer i Margarethasvei for å hindre vanninntrenging i garasjeanlegg til Margarethasvei 47. Andelen som vårt sameie har betalt var kr. 60 525,-. Pga. feil med senkemakenismen på bommen mot Margarethas vei ble denne ødelagt og måtte repareres. Vår andel for kostnader til reparasjon ble kr. 35 429,-.

Kommentarer til budsjettet for 2024

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

Økonomisk utvikling

Rolvsrud Park III har gradvis, gjennom de 2-3 siste årene, bedret sin økonomi vesentlig. Det er flere forhold som har ført til dette. En økning av fellesutgiftene; 8% fra september i 2021 og 20% økning fra januar 2022, samt nedbetaling av felles gjeld, sommeren 2022, har medvirket til denne situasjonen. Det har vært ført en stram og nøktern økonomisk styring, blant annet med reforhandling av flere leverandøravtaler, for å holde utgiftene nede.

På lik linje med 2023 finner styret det riktig ikke å øke fellesutgiftene, utover økningen på grunnpakken for TV/internett, første halvår 2024. Om det kan bli en økning i annet halvår vil styret ta stilling til utfra den økonomiske utviklingen våren 2024.

Budsjettet

Årets budsjett kan karakteriseres som et 'nullpunkts' budsjett hvor inntektene og kostnadene er like. Eksakt er inntektsbudsjettet på kr. 3 109 376,-, mens kostnadsbudsjettet er på kr. 3 075 000,-. Teoretisk skal vi da få et positivt resultat på kr. 34 376,-. Legger vi til renteinntekter vil resultatet bli noe over kr. 61 000,-. Under belyser vi noen poster i budsjettet;

Kommunale avgifter

Kostnadene for dette fortsetter å øke langt utover ordinær prisstigning. Eksempelvis øker vannavgiften med mer enn 48% og renovasjon med 20% i 2024. I budsjettet for 2024 utgjør disse kostnadene ca. 28 % av vårt totale kostnadsbudsjett.

Eiendomsdrift (Toma)

Ca. 18% av kostnadene i budsjettet er kostnader for vaktmestertjenester, renhold/vask, vedlikehold av grøntanlegg og tjenester knyttet til vintertjenester, primært måking og strøing.

Driftsutgifter

Under denne kategorien ligger kostnader for daglig drift og vedlikehold, utenom eiendomsdrift, som bytte av armaturer i garasje, bytte av lamper/nødllys i garasje og fellesområder, service på kjøreporter, service på bommer og felleskostnader til Margarethas vei mv. Dette området utgjør ca. 12%.

Større arbeider

I budsjettet for 2024 har vi en post for kjente og ukjente kostnader på kr. 250 000,-. Styret har fått tilbakemelding fra 4 'leiligheter' i MV 37 hvor det er nødvendig å bytte noen vertikale lister rundt vinduene. Under denne posten vil også oppmaling av trappeløpene i MV 37 og evt. i MV 43 bli postert. Posten utgjør ca. 8% av budsjettet.

Forsikring

Styret mottok med skrekk en ny forsikringsavtale fra If hvor premien var økt med nesten 50%, fra ca. 157 000 i 2023 til nesten 235 000 i 2024. Dette protesterte styret på og bad om en argumentasjon på den voldsomme økningen fra If. Gjennom flere runder, hvor vi blant annet har dokumentert at 45 av 64 leiligheter er tilknyttet sprinkleranlegget mv., er økningen redusert og premien for 2024 satt til ca. kr. 173 000,-. Premien i 2023 ble også noe redusert gjennom krediteringer pga. dette og ble på ca. 151 000. Økning på premien i 2024 blir allikevel på nesten 15 %. Forsikring er ca. 6% av budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i ROLVSRUD PARK III BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ROLVSRUD PARK III BOLIGSAMEIE.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">• Balanse per 31. desember 2023• Resultatregnskap 2023• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none">• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og• 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.
---	--

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)

ROLVSRUD PARK III BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 992 412 755, KUNDENR. 5853

Resultatregnskap

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 048 852	2 951 888	3 036 000	3 099 376
Andre inntekter	3	17 750	1 457 000	20 000	10 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 066 602	4 408 888	3 056 000	3 109 376
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-16 920	-15 792	-17 000	-18 200
Styrehonorar	5	-120 000	-112 000	-120 000	-129 000
Revisjonshonorar	6	-9 554	-11 287	-12 000	-14 000
Forretningsførerhonorar		-120 460	-115 810	-122 000	-127 000
Konsulenthonorar	7	-8 166	-55 148	-39 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-596 912	-825 097	-637 000	-747 000
Forsikringer		-150 670	-142 577	-157 000	-202 000
Kommunale avgifter	9	-654 670	-682 001	-780 000	-847 000
Energi/fyring	10	-82 503	-90 433	-170 000	-90 000
TV/bredbånd		-375 011	-319 584	-380 000	-422 400
Andre driftskostnader	11	-430 766	-405 558	-447 100	-453 400
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 565 631	-2 775 286	-2 881 100	-3 075 000
DRIFTSRESULTAT		500 970	1 633 602	174 900	34 376
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	23 434	10 351	0	27 000
Finanskostnader		0	-32 213	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		23 434	-21 862	0	27 000
ÅRSRESULTAT		524 404	1 611 740	174 900	61 376
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		524 404	1 023 688		
Reduksjon udekket tap		0	588 052		

ROLVSRUD PARK III BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 992 412 755, KUNDENR. 5853

Balanse

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		2 949	3 998
Kundefordringer		70	0
Forskuddsbetalte kostnader		110 926	101 860
Energiavregning	13	165 257	177 140
Driftskonto OBOS-banken		505 076	508 989
Sparekonto OBOS-banken		835 780	418 181
SUM OMLØPSMIDLER		1 620 059	1 210 168
<hr/>			
SUM EIENDELER		1 620 059	1 210 168
<hr/>			
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 548 092	1 023 688
SUM EGENKAPITAL		1 548 092	1 023 688
<hr/>			
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		17 702	21 432
Leverandørgjeld		51 764	162 548
Annen kortsiktig gjeld	14	2 500	2 500
SUM KORTSIKTIG GJELD		71 966	186 480
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 620 059	1 210 168
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Lørenskog, 12.03.2024
Styret i Rolvsrud Park III Boligsameie

Helge Kracht

Roger Østberg

Haldis Larsen

Noter

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskaps-skikk for små foretak.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på 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	2 466 576
Kabel-TV	379 776
Garasje	162 000
Leie garasje plass	40 500
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 048 852

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Administrasjonsavgift energiavregning	2 210
El-bil	9 989
Nettinnbetalinger	4 900
Nøkler	651
SUM ANDRE INNETEKTER	17 750

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-16 920
SUM PERSONALKOSTNADER	-16 920

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 120 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 200, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 554.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 456
OBOS Prosjekt AS	-4 160
T Accounting Abrahamsen	-2 550
SUM KONSULENTHONORAR	-8 166

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-63 381
Drift/vedlikehold elektro	-92 304
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-193 252
Drift/vedlikehold heisanlegg	-146 575
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-6 876
Drift/vedlikehold brannsikring	-62 191
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-20 772
Egenandel	
forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-1 561
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-596 912

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-370 114
Feieavgift	-261
Renovasjonsavgift	-284 858
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-654 670

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-80 296
Andre fyringskostnader	-2 207
SUM ENERGI / FYRING	-82 503

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 348
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-14 669
Lyspærer og sikringer	1 439
Vaktmestertjenester	-63 863
Renhold ved firmaer	-194 573
Snørydding	-61 898
Gressklipping	-75 936
Andre fremmede tjenester	-1 230
Kontor- og datarekvisita	-3 737
Trykksaker	-1 246
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 970
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 200
Telefon, annet	-909
Porto	-1 280
Bank- og kortgebyr	-3 346
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-430 766

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 074
Renter av sparekonto i OBOS-banken	17 599
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	168
Andre renteinntekter	2 593
SUM FINANSINTEKTER	23 434

NOTE: 13**ENERGI AVREGNING****KOSTNADER**

Innkjøp av gass etter avregning 23.05.2023	72 772
SUM KOSTNADER	72 772

Gassbeholdning pr 23.05.2023	92 485
-------------------------------------	---------------

SUM ENERGI AVREGNING	165 257
-----------------------------	----------------

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.

NOTE: 14**UNDERREGNSKAP 3****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Innbetalt av seksjonseier	-2 500
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-2 500

Innkommende forslag

Sak A Styrehonorar

Forslagsstiller: Styret

Det foreslås å øke honoraret fra kr.120 000/år til kr. 129 000/år

Styrets innstilling

Det er svært arbeidskrevende å sitte i styret. 157 behandlede saker i 2023 og 18 styremøter taler sin egen sak, og dette er kun en del av medgått tid på styrearbeid. Styret anbefaler forslaget godkjent.

Sak B Endring av vedtekter § 8

Forslagsstiller: Valgkomité v/Rune Nils Handal

Valgkomiteen fremmer følgende forslag til behandling på Sameiermøtet 2024 - endring av vedtektenes paragraf 8:

§ 8 STYRET Sameiet skal ha et styre bestående av minst tre medlemmer og inntil to varamedlemmer, fortrinnsvis ett styremedlem fra hver blokk. Styrets medlemmer velges av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer og de må være myndige. Varamedlem(mer) skal kun møte ved forfall fra styremedlem(mer). Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode hvis ikke annet vedtas av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget. 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. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre. Styremedlemmer velges for 2 år av gangen (en periode). Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges, men ikke sammenhengende for mer enn 2 perioder.

Forslag til vedtektsendring – siste to setninger endres til:

Styremedlemmer velges for 1 eller 2 år av gangen (en periode). Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

Styrets innstilling

Styret anbefaler forslaget fordi dette gir bedre mulighet til rekruttering til styret og hvis noen ønsker å sitte i styret utover 2 perioder blir dette mulig. NB! Det er vanskelig å rekruttere motiverte personer.

Sak C Endring i husordensreglene § 2

Forslagsstiller: Styret

Det foreslås å føye til et ord 'selv' i setning i punktet § 2 – Overdragelse/utleie

Styrets innstilling

Her presiseres det at eier selv er ansvarlig for å bestille postkasseskilt.

Utleier har *selv* plikt til å bestille postkasseskilt og sørge for dørklokkemerking via styret.

Styret vil etter innspill fra T Abrahamsen ytterligere presisere ansvaret til;

Ny eier og utleier har selv plikt til å bestille postkasseskilt og sørge for dørklokkemerking via styret.

Sak D Endring i husordensreglene § 7**Forslagsstiller: Styret**

Forslag til endring av § 7 – PARKERING OG KJØRING

Siste setning;

Alle biler som står parkert på gjesteplasser i mer enn 1 døgn, må ha liggende en lapp som er synlig og leselig gjennom frontruten, hvor man oppgir hvem man besøker med navn, leilighetsnummer og beregnet parkeringstid.

Endres til;

Alle biler som står parkert på en gjesteplass i mer enn 3 døgn, må ha liggende en lapp som er synlig og leselig gjennom frontruten. Den som har besøk skal opplyse om gjestens bilmerke, registreringsnummer, eget navn, egen adresse, eget telefonnr. og avtalt parkeringstid som på forhånd må være godkjent av et styremedlem.

Styrets innstilling

1 døgn endres til 3 døgn (en helg) som vil være dekkende i de fleste tilfellene uten spesiell tillatelse. Ut over dette må det være en avtalt og definert periode som en gjest kan benytte en gjeste p-plass. (og ikke i prinsippet i ubegrenset tid slik det nå kan tolkes).

Sak E Endring av husordensreglene § 9**Forslagsstiller: Styret**

Det føyes inn en setning under § 9 – BRUK AV LEILIGHETEN pkt 9.2

Støyende arbeider bl.a. som banking og boring skal bare foregå på hverdager mellom kl. 08.00 og kl. 21.00, og på lørdager og dager før helligdager mellom kl. 10.00 og kl. 16.00. Støyende arbeid er ikke tillatt på søn- og helligdager.

Det skal sendes skriftlig nabovarsel til naboer om i hvilket tidsrom arbeidet skal utføres.

Styrets innstilling

Styret anbefaler forslaget. Ved vedtak blir det laget et skjema som legges ut på Vibbo som skal benyttes.

Sak F Endring i husordensreglene § 14**Forslagsstiller: Styret**

Det foreslås å føye til en setning i punktet § 14 – ERSTATNINGSANSVAR

Seksjonseiere blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet, *slik som kostnader for brannutrykning ved tørrsteking*

Styrets innstilling

Styret mener det ikke er riktig at 63 andre eiere skal dekke kostnader ved skjødesløshet. En komfyrvakt koster omtrent det samme som en brannutrykning, mellom kr. 6000,- og kr. 8000,-

Valg

Valgkomitéen innstiller følgende personer

Som styreleder for 1 år foreslås

Helge Kracht Margarethas vei 41

Som styremedlem for 2 år foreslås

Roger Østberg Margarethas vei 37

Styremedlem

Haldis Larsen ble valgt for 2 år i 2023 og er ikke på valg i år.

Varamedlem

Roy Hagen ble valgt for 2 år i 2023 og er ikke på valg i år.

Valgkomité for 2 år

Per Kristoffersen Margarethas vei 41

Valgkomité for 2 år

Sigurdur Arnason Margarethas vei 37

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1487797. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no.

Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Registreringsblankett for årsmøtedeltagere

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)

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Ensjø Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	91240266
Adresse	Margarethas vei 43		
Postnr.	1473	Sted	LØRENSKOG
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2021	Hvor lenge har du bodd i boligen?	3 år
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
Selger 1 Fornavn	Zohaib	Etternavn	Ali
Selger 2 Fornavn	Somera	Etternavn	Amin

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

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

«Kommentar»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller 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:
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 1 lader for el bil i garasjen
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 Økning i felleskostnader fra og med 1 januar 2025. Fra ca 2924 til 3216.

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

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 forsikrings-selskapet, 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 næringsseiendom
 - etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillter kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

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

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

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

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

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

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

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

buysure.no/boligselgerforsikring

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

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Nabolagsprofil

Margarethas vei 43 - Nabolaget Rolvsrud - vurdert av 91 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Familier med barn

Offentlig transport

🚶	Lørenskog sentrum i Skårersletta	3 min	🚶
	Linje 120, 125E	0.2 km	
🚶	Lørenskog stasjon	5 min	🚶
	Linje L1	2.7 km	
🚶	Ellingsrudåsen	8 min	🚶
	Linje 2	4 km	
🚶	Oslo S	19 min	🚶
	Totalt 24 ulike linjer	17.6 km	
✈️	Oslo Gardermoen	30 min	🚶

Skoler

Solheim skole (1-7 kl.)	7 min	🚶
514 elever, 22 klasser	0.5 km	
Rasta skole (1-7 kl.)	19 min	🚶
579 elever, 25 klasser	1.4 km	
Benterud skole (1-7 kl.)	22 min	🚶
391 elever, 21 klasser	1.6 km	
Kjenn skole (8-10 kl.)	13 min	🚶
555 elever, 32 klasser	0.9 km	
Løkenåsen skole (8-10 kl.)	20 min	🚶
300 elever, 29 klasser	1.5 km	
Mailand videregående skole	11 min	🚶
900 elever	0.8 km	
Lørenskog videregående skole	6 min	🚶
850 elever, 39 klasser	2.7 km	

Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100

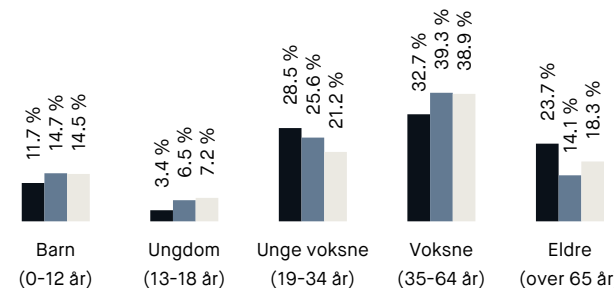
Opplevd trygghet

Veldig trygt 79/100

Naboskapet

Høflige 58/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rolvsrud	4 827	2 720
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Rolvsrud barnehage (1-5 år)	4 min	🚶
95 barn	0.3 km	
Kjenn barnehage (1-5 år)	8 min	🚶
95 barn	0.6 km	
Solheim barnehage (1-5 år)	10 min	🚶
82 barn	0.7 km	

Dagligvare

Kiwi Solheim	5 min	🚶
Coop Mega Metro	7 min	🚶
PostNord	0.5 km	

Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Buss

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100

Kollektivtilbud

Veldig bra 88/100

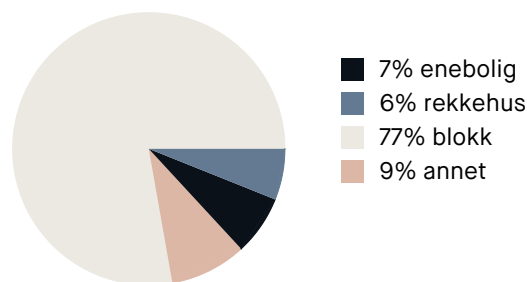
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

Sport

⚽ Skårersletta balløkke	6 min	🚶
⚽ Ballspill	0.4 km	
⚽ Solheim skole	7 min	🚶
⚽ Aktivitetshall, ballspill	0.5 km	
🚶 SATS Metro	10 min	🚶
🚶 Fresh Fitness Skårer	12 min	🚶

Boligmasse



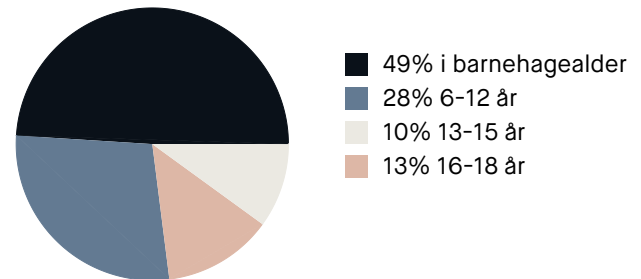
«Hyggelige naboer, ålreit sted, rolig og behagelig med gode bussmuligheter.»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

📍 Metro Senter	7 min	🚶
📍 Boots apotek Lørenskog	7 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



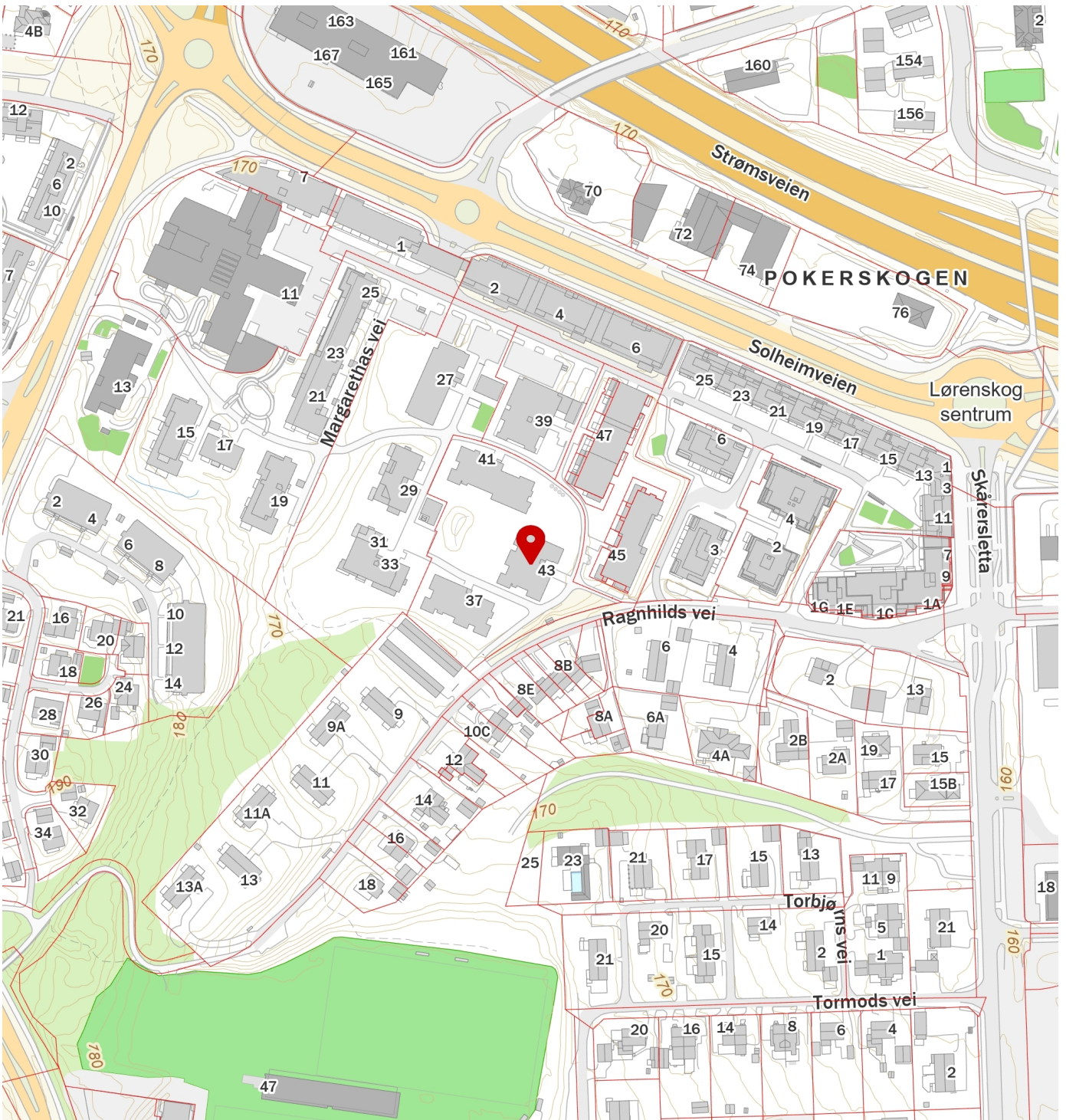
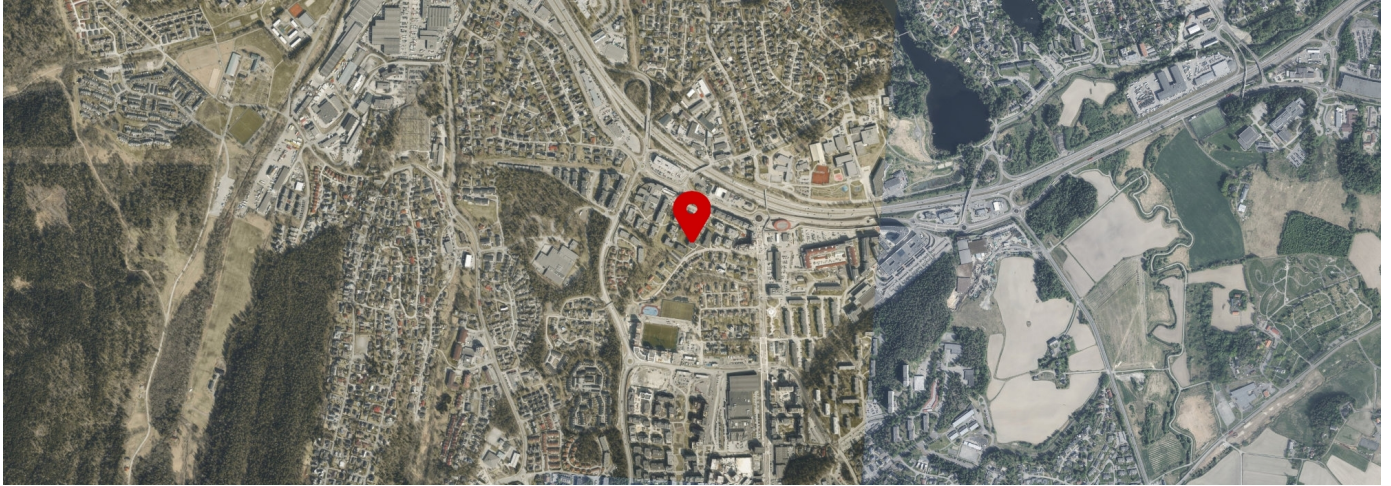
0%

52%

- 📍 Rolvsrud
- 📍 Oslo og omegn
- 📍 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%



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/264/600008829/lacmvnnad>
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

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.



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 eiendomsmegleren 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	7.150 kroner
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	8.950 kroner
Rekkehus med eget gnr/bnr	13.650 kroner
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	13.650 kroner

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider 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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys,

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

KORT OM OSS



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 verddivurdering 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 ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verddivurdering 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. Verdivurdering 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



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

EIE speiler selger og kjøper™

eie.no