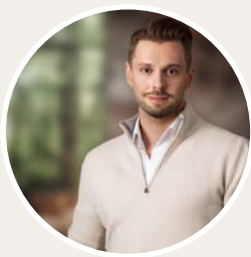




aktiv.

Marcus Thranes vei 12B, 1470 LØRENSKOG

**Lys og romslig 3-roms med
balkong | Stor kjellerbod |
Parkeringsleie | Attraktivt område
med kort vei til Oslo**



Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner

Anders Wold

Mobil 480 96 939

E-post anders.wold@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka

Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 750 000,-
Fellesgjeld: Kr 10 298,-
Omkostn.: Kr 95 350,-
Total ink omk.: Kr 3 855 648,-
Felleskostn.: Kr 2 600,-
Selger: Iram Anwar

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1966
BRA-i/BRA Total 61/71 kvm
Tomtstr.: 4964.7 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 106, bnr. 68
Snr. 28
Oppdragsnr.: 1008250086

Lys og romslig 3-roms med balkong | Stor kjellerbod | Parkeringsleie | Attraktivt område med

Velkommen til Marcus Thranes vei 12B!

En hyggelig 3-roms selveierleilighet med gjennomgående planløsning som inneholder entré, bad, garderobe, stue, kjøkken og to soverom. Utgang til en solrik balkong fra stuen. Leiligheten har en meget sentral beliggenhet i Lørenskog kommune, rett ved idylliske Langvannet. Med kort gangavstand til Lørenskog sentrum og togstasjon med hyppige avganger til Oslo sentrum, bor du med alt du trenger innen kort rekkevidde. I tillegg har du flotte turmuligheter like utenfor døren.

Merk deg dette:

- Lys og romslig stue med vedovn
- Sydvestvendt balkong på ca. 4 kvm
- Separat kjøkken
- Flislagt bad fra 2015
- Disponibel kjellerbod på ca. 10 kvm
- Mulighet for å leie fast parkeringsplass
- Kort vei til marka med flotte rekreasjonsmuligheter
- Togsone 1



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	28
Egenerklæring	46
Megleropplysninger	51
Nabolagsprofil	85
Budskjema	94

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 61 m²

BRA - e: 10 m²

BRA totalt: 71 m²

TBA: 4 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 10 m² Kjellerbod.

3. etasje

BRA-i: 61 m² Entré, 2 soverom, bad, garderobe, kjøkken og stue.

TBA fordelt på etasje

3. etasje

4 m² Balkong.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

4964.7 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt. Opparbeidet og beplantet med plen, prydbusker og trær, dels naturtomt med synlig fjell, trær og naturlig vegetasjon. Lekeplass på tomten med lekestativ.

Fra stuen er det utgang til en sydvestvendt balkong på ca. 4 kvm. Balkongen er overbygd og det er utsyn mot sameiets fellesarealer.

Beliggenhet

Eiendommen har en meget sentral beliggenhet i et populært område på Fjellhamar i Lørenskog Kommune. Fra eiendommen er det kun få minutters gange til skoler på alle

trinn, barnehager, togstasjon, flotte rekreasjonsområder og et bredt utvalg av fasiliteter.

I området ved Lørenskog stasjon, kun få minutter unna eiendommen, finner du verdens råeste helårsarena for snøopplevelser, SNØ. Parken har et areal på totalt 50 000 kvm, med fire alpine nedfarter, stolheis, koppheis og bånd, blåpark med bigjump, samt langrennsspor på rundt 2 km og et fantastisk lekeområde. Anlegget er åpent hver dag, hele året, alltid nypreppet og alltid gøy. Fra eiendommen er det kort vei til Langvannet med blant annet fin langgrunn badeplass, Vesletjernet med flytebrygge og Fjellhamardammen miljøpark. Lørenskog Hus kan absolutt anbefales et besøk, med kino, konserter, et flott bibliotek og kulturskole.

Fjellhamar har også et meget godt tilbud innen store og små idretter, med flere idrettsplasser og haller i nærområdet. Fra Marcus Thranes vei er det gangavstand til blant annet Fjellhamar fotballstadion, Lørenskoghallen, flerbrukshall på Fjellsrud, svømmehall og tennisbane ved Kjenn, beachvolleyball og frisbeegolf ved Rådhusparken. Litt lenger opp på Fjellhamar, i Grønlia, har du tilgang til marka med flotte turløyper, lavvoplass, hinderløyper, sykkelstier og mye mer.

Kommunen har ikke skolekretser, men veiledende inntaksområder for hver barneskole. Fra leiligheten er det gangavstand til Luhr barneskole og Fjellsrud ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, blant annet Lørenskog og Mailand vgs., samt et godt utvalg av barnehager.

Losby Gods og golfbane er et meget populært tur- og rekreasjonsområde. Gården er både utgangspunkt for turer innover i Østmarka og mål for tur-/skigåere som starter i det sentrale Lørenskog. Mange tar seg innover i marka på sykkel eller benytter kano fra Mønevann og videre innover vassdragene. Lørenskog kommune driver Losby besøksgård og kafé, hvor de besøkende kan oppleve ulike husdyr på nært hold.

Dagligvarehandelen kan enkelt gjøres på Rema 1000, Coop Mega eller Kiwi. På Fjellhamar Torg finner du også apotek, frisør, legesenter, blomsterbutikk, fast-food, Garçon kafé med mer. Ønsker du ytterligere servicetilbud, er det kort vei til både Metro og Lørenskog Storsenter Triaden, samt Strømmen Storsenter med 200 butikker og tilknyttede virksomheter. Lillestrøm og Oslo sentrum ligger også godt innen rekkevidde.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og tog. Nærmeste holdeplass er Postterminalen, som ligger ca. 5 minutter fra leiligheten. Det er ca. 8 minutter til Lørenskog stasjon med togforbindelse til blant annet Oslo og Lillestrøm. Lørenskog sentrum bussterminal fremstår som et kollektivt knutepunkt med hyppige avganger mot Oslo Bussterminal og Lillestrøm. Med bil fra Fjellhamar tar det ca. 5 minutter til Strømmen Storsenter, 8 minutter til Lillestrøm, 15 minutter til Oslo S og 23 minutter til Oslo lufthavn.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

FS Takst Seemann

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligblokk i betong-, mur- og trekonstruksjoner. Betongsåle, fundamentert til faste masser. Grunnmur i betong. Ytterveggene er forblendet med teglstein, pussetfasader og fasadeplater. Støpte dekker som etasjeskillere. flatt tak tekket med papp/folie.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av FS Takst Seemann. Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader -TG).

For denne eiendommen er det gitt tilstandsgrad TG 2 (avvik som ikke krever umiddelbare tiltak) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

***Dører:**

-Det er avvik: TG 2 er valgt på ytterdør grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått.

***Balkong:**

-Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverk er målt til 93cm.

***Innvendige overflater:**

-TG2 gis på grunn av normal bruksslitasje.

***Ventilasjon på bad:**

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

***Overflater og innredning på kjøkken:**

-TG2 gis på grunn av alder og normal bruksslitasje.

***Avtrekk på kjøkken:**

-Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Det er gitt tilstandsgrad TG 2 (avvik som kan kreve tiltak) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

***Pipe og ildsted:**

-Pipe er kledd med pynte stein.

*Elektrisk anlegg:

-Se tilstandsrapport.

*Vegger og himling på bad:

-Fliser er noe ufagmessig utført. Det er observert ujevnheter i fliser. Det er for øvrig registrert noe aldersrelaterte forhold i fuger.

*Gulv på bad:

-Det ble med MMS fuktindikator registrert fukt men ikke unormalt som følge av daglig bruk. Fliser er noe ufagmessig utført. Det er observert ujevnheter i fliser. Det er for øvrig registrert noe aldersrelaterte forhold i fuger.

For ytterligere/detaljerte beskrivelser av avvik, øvrige tilstandsgrader og bygningsteknisk utførelse, også ved eventuelle andre bygninger, se tilstandsrapport som er et vedlegg i salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har utarbeidet en egenerklæring (vedlagt salgsoppgaven) som kjøper må gjøre seg kjent med før budgivning. Selger har i egenerklæringen bemerket følgende:

-Spotlys på kjøkkenet byttet av leietaker som har bodd der i ca 1 år. Leietaker er godkjent elektriker, men jobben ble gjort frivillig av han uten noen form for betaling eller annet gjengjeldelse.

Innhold

Leiligheten ligger i 3. etasje og inneholder entré, 2 soverom, garderobe, bad, kjøkken og stue med utgang til balkong. I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod.

Standard

ENTRÉ

Stor og romslig entré/gang med godt med lagringsplass.

STUE

Stor og lys stue med god plass til sofagruppe, TV-møblement og spisebord. Fra stuen er det utgang til en lun og usjenert balkong på 4m². Her har du utsyn mot fellesarealet og plass til å møblere med utemøbler etter eget ønske og behov.

KJØKKEN

Leiligheten har et praktisk separat kjøkken med en god kombinasjon av skap- og benkeplass. Kjøkkeninnredningen består av profilerte fronter, laminert benkeplate, downlights, frittstående kombiskap, oppvaskkum, og er utstyrt med integrerte hvitevarer som stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og induksjonstopp.

BAD

Pent flislagt baderom med romslig innredning med servant på underskap, speilskap med belysning, downlights, vegghengt wc, overskap og dusjhjørne med glassdører. Det

er opplegg for vaskemaskin.

SOVEROM

Hovedsoverommet er av god størrelse, med god plass til dobbeltseng med tilhørende møblement og oppbevaring/garderobe. Soverom 2 er også romslig, med plass til seng og/eller skrivepult, tilhørende møblement og oppbevaring/garderobe.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Internett (HomeNet) er inkludert i felleskostnadene, utstyr følger leiligheten. TV-kanaler, RiksTV, må den enkelte bestille, betale selv og si opp selv.

Parkering

Sameiet har garasjeplasser og faste parkeringsplasser som leies ut etter venteliste hos styreleder. Det er satt opp 2 stk MER ladestasjoner til el-bil, og man betaler direkte ved bruk.

Gjesteparkeringsplasser på oppmerkede plasser. Bilen registreres på egen side.

Ellers gjelder generell gateparkering langs tilstøtende gater etter gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap

If forsikring

Polisenummer

397820.14.1

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Energi

Oppvarming

Leiligheten varmes opp med vedfyring. Det er varmekabler på badet.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 750 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inngår i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 888 552

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 554 208

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 100% for sekundærboliger (alle andre boliger).

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader» og «Vannavgift» påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv.

Info vannavgift

Det er installert vannmåler i leiligheten. Det betales i tillegg til felleskostnadene kr. 489,- pr. mnd. i akonto vannavgift som avregnes 2 ganger årlig ihht. måleravlesning.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

1/36

Felleskostnader inkluderer

De ordinære felleskostnadene er på kr. 2.600,- og dekker kommunale avgifter, renovasjon, forretningsførsel, styrehonorar, trappevask, internett, drift og vedlikehold. Det betales i tillegg til de ordinære felleskostnadene kr. 500,- pr. mnd til betjening av avdrag og renter på lånet. Listen er ikke uttømmende. I tillegg betales det 489,- pr. mnd for a konto varmtvann. Dette avregnes to ganger i året.

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnader og eventuelt fellesgjeld kan variere over tid som følge av for eksempel generelle kostnadsendringer, endringer i tjenestetilbud, utlånsrente og beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller årsmøte.

Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 600

Andel Fellesgjeld

Kr 10 298

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2024

Kommentar fellesgjeld

1213.36.87937 DNB - Lånet vil være ferdig betalt i løpet av høsten 2025.

Andel fellesformue

Kr 13 708

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Langevann Boligsameie

Organisasjonsnummer

971266309

Om sameiet

Eierseksjonen er en del av Eierseksjonssameiet Langevann Boligsameie (org.nr. 971266309), bestående av totalt 36 eierseksjoner. Sameiet hadde et årsresultat i 2024 på kr 51.477,75,-.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, regnskap, budsjett og årsberetning, som kan ses hos meglerforetaket. Ta kontakt med meglerforetaket dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av disse dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnader og eventuelt fellesgjeld kan variere over tid som følge av for eksempel generelle kostnadsendringer, endringer i tjenestetilbud og beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller årsmøte.

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene

vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Det er ikke styregodkjennelse av nye eiere.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er i utgangspunktet tillatt. De som har hund må unngå at de gjør fra seg i blokkenes nærhet, eller er til sjenanse for beboere. Det er kun tillatt med en hund (eller katt). Se eget skriv om forholdsregler for dyrehold utarbeidet av sameiet.

Forretningsfører

Forretningsfører

Per Skogseth

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 106, bruksnummer 68, seksjonsnummer 28 i Lørenskog kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3222/106/68/28:

10.09.1964 - Dokumentnr: 2922 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver Gnr. 106 bnr. 60

Bestemmelse om kloakkledning

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:68

Gjelder denne registerenheten med flere

23.10.1973 - Dokumentnr: 6622 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om å rive/fjerne bygg når bygningsrådet forlanger det

Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:68

Gjelder denne registerenheten med flere

03.02.1981 - Dokumentnr: 692 - Skjønn
Bestemmelse om fortau
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:68
Gjelder denne registerenheten med flere

25.08.1989 - Dokumentnr: 8386 - Erklæring/avtale
Pant i hver seksjon for sameiet kr.20.000,-.Prior.uten
opptrinnsrett etter kr.500.000.- ved første gangs over-
dragelse,deretter etter 80% av godkjent verditakst.
Gjelder denne registerenheten med flere

10.04.2025 - Dokumentnr: 408312 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten
samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Gabrielsen & Partners Løkka AS
Org.nr: 922 593 221
Elektronisk innsendt

25.08.1989 - Dokumentnr: 8386 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 28
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/36

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt følgende:
- Ferdigattest ildsted fra 1997.
- Ferdigattest ildsted fra 2000.

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Lørenskog kommune, hvor eiendommen
er avsatt/utnyttet til boligbebyggelse.

Adgang til utleie

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn
90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med
korttidsutleie menes utleie 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. Ta
kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon
om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Ikke aktuelt.

Kommentar konsesjon

Ikke aktuelt.

Kommentar odelsrett

Ikke aktuelt.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven §

3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 750 000 (Prisantydning)

10 298 (Andel av fellesgjeld)

3 760 298 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

94 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

95 350 (Omkostninger totalt)

106 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

109 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 855 648 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 866 548 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 869 348 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 95 350

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt en fastpris på kr. 40 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget på denne eiendommen.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

Tilretteleggingsgebyr: kr. 22 900,-

Visninger: kr. 3 490,- pr. stk.

Oppgjørshonorar: kr. 7 990,-

Markedspakke: kr. 19 990,-

Garantipremie/inneståelse: kr. 3 000,-

Søk eiendomsregister og elektronisk signering: kr. 2 490,-

Eierskiftegebyr: kr. 1 750,-

Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet: kr. 545,-

Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig: kr. 1 250,-

Dersom handel ikke kommer i stand har oppdragstaker krav på dekning påløpte utlegg, samt vederlag for utført arbeid med kr. 3 490,- pr. time inkl. mva begrenset oppad til kr. 34 900,-. Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Oppdragsansvarlig

Anders Wold

Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner

anders.wold@aktiv.no

Tlf: 480 96 939

Gabrielsen & Partners Løkka AS, Sofienberggata 17
0558 OSLO

Salgsoppgavedato

12.05.2025

















Vedlegg

Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter



Marcus Thranes vei 12 B, 1470 LØRENSKOG



LØRENSKOG kommune



gnr. 106, bnr. 68, snr. 28

Sum areal alle bygg: BRA: 71 m² BRA-i: 61 m²



Befaringsdato: 28.04.2025

Rapportdato: 05.05.2025

Oppdragsnr.: 11410-1436

Referansenummer: BG8296

Autorisert foretak: FS Takst Seemann

Sertifisert Takstingeniør: Finn Seemann

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. 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 bygningssakkyndige 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. Bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndiges 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 bygningssakkyndige 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.

FS Takst Seemann



Rapportansvarlig

Finn Seemann
Uavhengig Takstingeniør
finn@fstakst.no
975 37 178



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



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

Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje. Noe vedlikehold av overflater og avslutninger må påberegnes. I en fraflyttet boenhet kan det være slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater hvor det har vært møblement, bilder og hyller.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1966

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har aluminiumsvinduer med 3-lags glass.
Bygningen har aluminiums balkongdør og Brann- og lydklassifisert entrédør.
En B-30 ytterdør med ekstra sikkerhetslås og med kikkehull stemplet 1987.
3 lags isolerglass terrassedør fra 2016.
Balkong på 4m².
Bygningsdelene som står under "Andre utvendige forhold" er ikke vurdert - kun beskrevet, utvendig forhold er borettslagets ansvar.

Boligblokk i betong-, mur- og trekonstruksjoner.
Betongsåle, fundamentert til faste masser.
Grunnmur i betong.
Ytterveggene er forblendet med teglstein, pussetfasader og fasadeplater.
Støpte dekker som etasjeskillere.
Flatt tak tekket med papp/folie.
Vinduer og balkongdør med isolerglass.
Støpte betongtrapper med banebelegg i trinnene og reposer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkong/terrasser og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte panel og flate overflater. Innvendige tak har malte plater og panel.
Etasjeskillere er av betongdekke.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Boligen har mursteinspipe og vedovn.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30.
Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Det er naturlig ventilering.

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

Betong i alle vegger.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, micro og vannstoppsystem.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

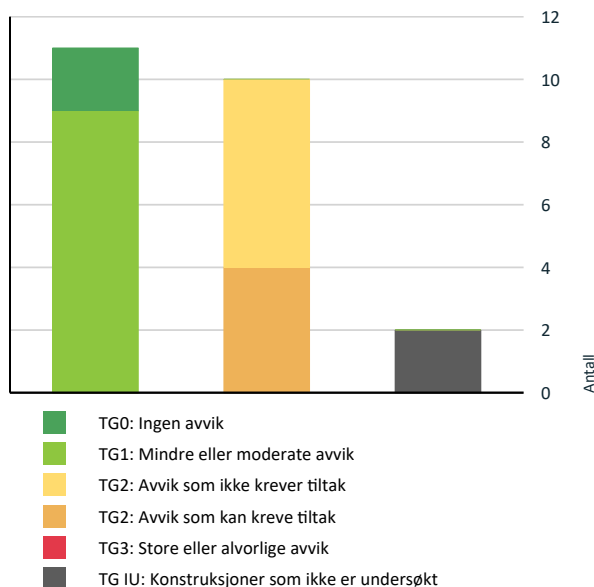
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

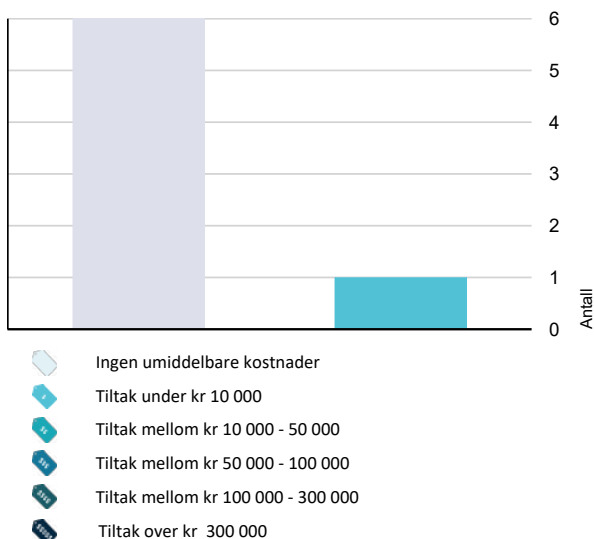
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! Våtrom > 3. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Våtrom > 3. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 3. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 3. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1966

Standard

Normal standard.

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

! TG 1 Vinduer

Bygningen har aluminiumsvinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2016

Kilde: Produksjonsår på produkt

! TG 2 Dører

Bygningen har aluminiums balkongdør og Brann- og lydklassifisert entrédør.

En B-30 ytterdør med ekstra sikkerhetslås og med kikkehull stemplet 1987.

3 lags isolerglass terrassedør fra 2016.

Årstall: 2016

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er avvik: TG 2 er valgt på ytterdør grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen tiltak er nødvendig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på 4m².

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverk er målt til 93cm.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG IU Andre utvendige forhold

Bygningsdelene som står under "Andre utvendige forhold" er ikke vurdert - kun beskrevet, utvendig forhold er borettslagets ansvar.

Boligblokk i betong-, mur- og trekonstruksjoner.

Betongsåle, fundamentert til faste masser.

Grunnmur i betong.

Ytterveggene er forblendet med teglstein, pussetfasader og fasadeplater.

Støpte dekker som etasjeskillere.

Flatt tak tekket med papp/folie.

Vinduer og balkongdør med isolerglass.

Støpte betongtrapper med banebelegg i trinnene og reposer.

Tilstandsrapport

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens yttervegger. Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkong/terrasser og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte panel og flate overflater. Innvendige tak har malte plater og panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG2 gis på grunn av normal brukslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ungen umiddelbar tiltak er nødvendig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 0 Radon

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

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er avvik: Pipe er kledd med pynte stein.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Pipeløp skal ikke kless inn med pynte stein. Det kan kreves tiltak fra feievesen.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fliser er noe ufagmessig utført. Det er observert ujevnheter i fliser. Det er for øvrig registrert noe aldersrelaterte forhold i fuger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må beregnes utbedring av noen fuger i dusjhjørne.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble med MMS fuktindikator registrert fukt men ikke unormalt som følge av daglig bruk.

Fliser er noe ufagmessig utført. Det er observert ujevnheter i fliser. Det er for øvrig registrert noe aldersrelaterte forhold i fuger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedring av fuger må beregnes.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vanskelig å etablere annet løsning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Betong i alle vegger.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, micro og vannstoppsystem.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG2 gis på grunn av alder og normal brukslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbar tiltak er nødvendig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mechaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

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

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.

2003

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Ukjent

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

Tilstandsrapport

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 Ved eldre el-anlegg anbefales alltid el-kontroll for å utelukke eventuelle feil eller mangel i anlegget.

Generell kommentar

Kostnadsestimat for el sjekk er estimert til under kr. 10.000,-. Videre arbeid utover kontroll av el-anlegg er ikke medberegnet i kostnadsestimat.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Branntekniske forhold

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

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

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

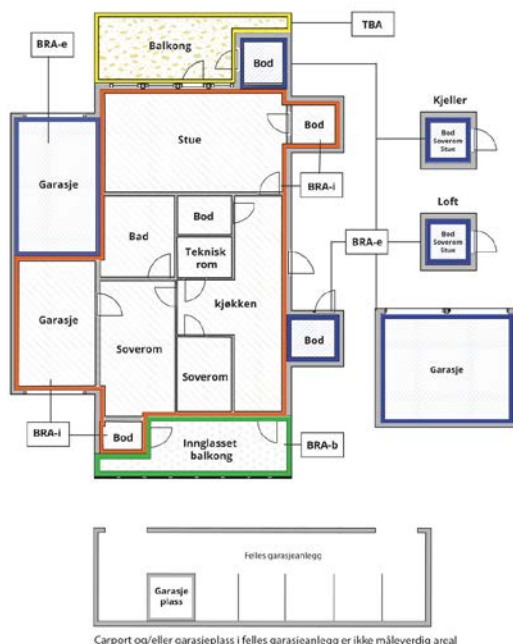
Hva er måleverdig areal?

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

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

En 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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. etasje	61			61	4
Kjeller		10		10	
SUM	61	10			4
SUM BRA	71				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Entré, Soverom, Soverom 2, Bad, Garderobe, Kjøkken, Stue		
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	61	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.4.2025	Finn Seemann	Takstingeniør
	Umer Taiq Ahmed	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	106	68	0	28	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Marcus Thranes vei 12 B

Hjemmelshaver

Anwar Iram

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Meget sentral beliggenhet i populært område på Fjellhamar i Lørenskog Kommune.

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.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnboken. Regulering eller andre forhold vedrørende eiendommen er ikke undersøkt. Takstkonsulenten ble heller ikke gjort kjent med noen spesielle forhold på befaring.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 450 000	2023

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav 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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til 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 innsiden 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.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet 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 boligomsetningen. 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/BG8296>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grünerløkka	
Oppdragsnr.	
1008250086	

Selger 1 navn
iram anwar

Gateadresse	
Marcus Thranes vei 12B	

Poststed	Postnr
LØRENSKOG	1470

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1008250086

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: ia

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1008250086

Tilleggs kommentar

spotlys på kjøkkenet byttet av leietaker som har bodd der i ca 1 år. Leietaker er godkjent elektriker, men jobben ble gjort frivillig av han uten noen form for betaling eller annet gjengjeldelse.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1008250086

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Iram Anwar	2ef917b2da27cb3400ceac2 6e3e39f9b5b0848a6	07.05.2025 16:02:37 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1008250086

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

Langevann Boligsameie

Vår referanse:
1008250086

Vår saksbehandler:
Kine Midtsundstad

Telefon:
958 48 411

Vår dato:
08.04.2025

Megleropplysninger på Marcus Thranes vei 12B - gnr. 106, bnr. 68, snr. 28 i Lørenskog kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn

iram anwar

Adresse

Sportsveien 5 E, 1719 Greåker

Fødselsdato

18.05.1997

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på		Langevann Boligsameie			
Styreleder	Navn Tove Granan Mathiesen	Tlf. 95865720	E-post. tov-mat@online.no		
Informasjon om eiendommen					
Sameiets eiendommer:	Gnr. 106	Bnr. 68	Snr. 28	Kommune Lørenskog	
Sameiets org.nr:	971266309		Tomten er ☒ eiet ☐ festet		
Navn på bortfester:			Festekontrakten utløper:		
Har sameiet mottatt nabovarsel?	☒ Ja ☐ Nei		Hvis ja, hvem har sendt varselet? vedr Marcus Thranes vei 2-6		
Foreligger det ferdigattest?	☐ Ja ☐ Nei		Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?		☐ Ja ☒ Nei
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisenr. IF, avtalenr SP 397820.14.1				
Har sameiet hussoppforsikring?	☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.		
Parkering og garasje					
Medfølger det p-/garasjeplass?	☐ Ja ☒ Nei		Plassens nummer:		
Hvordan blir kjøper eier av plassen?	Fast p.plass eller garasje leies av sameiet, venteliste hos styreleder.				
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	☒ Ja ☐ Nei		Evt. ekstra kostnad:		Beløp kr

Er satt opp 2 stk MER ladestasjoner og betaler direkte ved bruk.

Dyrehold					
Er dyrehold tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet? Se husordensregler og eget skriv vedlagt			
Fremleie/godkjenning					
Er fremleie tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Evt. vilkår for fremleie?			
Kreves styregodkjenning av ny eier?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes? Kun melding til undertegnede			
Lån, andel fellesgjeld og formue					
Sameiets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1 1213.36.87937 DNB		Vil være ferdig	betalt i løpet	av høsten 2025	
2					
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?			
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?		Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?			
<u>Det betales pt kr 500,- pr mnd. til betaling av renter/avdrag på lånet i tillegg til de ordinære felleskostnadene,</u>					
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?	Kr 10.298,- pr 31.12.2024 inkl andel kortsiktig gjeld				
Har sameiet formue?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja: Hva er total formue?		Seksjonens andel formue?	
		Kr 493.488,-		Kr 13.708,-	
Fellesutgifter og andre kostnader					
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 2.600,-	Er det restanse?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, restanse kr	
Forfallsdato:	15. i hver mnd.	Fellesutgiftene inkluderer: Trappevask, HomeNet internett (Ikke TV), renovasjon, bygningsforsikring mm			
Avregnes fellesutg.?	☐ Ja ☒ Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?	☐ Ja ☒ Nei		
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr	Når trer eventuell endring i kraft?	Dato Ikke noe vedtatt or dato.		
Poster til skattemeldingen					
Seksjonens renteinntekter kr:	166,- i 2024		Seksjonens renteutgifter kr:	721,- i 2024	
Gebyr					
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr 1.750,-	Kontonummer for betaling: Opplyses senere.		
Tas det et gebyr for opplysningene?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr 1.250,-	Kontonummer for betaling:		
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr 0,-	Kontonummer for betaling:		

Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier

Skriv her: Det er fellesvaskeri med myntautomat. Se eget skriv vedr ventilasjon, vedlagt.
 Installert vannmåler i alle leiligheter, det betales i tillegg til felleskostnadene på kr 2.600,- også kr 489,- pr mnd pr
beboer i a konto vannavgift som avregnes 2 ganger årlig iht måleravlesning. Parkeringsselskap, bil nr må meldes
styrerleder. Dugnadsdeltagelse godtgjøres. for Langevann Boligsameie

For Mangler data

09.04.2025

Sted, dato



Per Ingar Skogseth, regnskapsfører

Signatur tlf 913 77 150, mail: per@eiendomsoppgjør.no

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post kinemidtsundstad@aktiv.no.

På forhånd takk!

Vennlig hilsen
 for Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka

Kine Midtsundstad
 Backoffice
 kinemidtsundstad@aktiv.no

LANGEVANN BOLIGSAMEIES ORDINÆRE ÅRSMØTE FOR ÅRET 2024

STED: STYREROMMET I KJELLERGANGEN 12B

TID: 29. april 2025 KL 1900

SAKSLISTE

1. Godkjenning av innkallelse
2. Godkjenning av sakslisten
3. Valg av ordstyrer, referent og to til å underskrive referatet.
4. Oppstilling av antall stemme berettigede, fullmakter og kun talerett.
5. Åpning av årsmøte
6. Årsberetning
7. Regnskap 2024
8. Revisjonsberetning
9. Innkomne forslag/prioriteringer. Fristen var 29.03.2025
 1. Fra styret: Legge inn i vedtektene at det er montert vannmåler i hver leilighet. Fra 01.09. ble felleskostnadene redusert med kr 800,-, alle avleste vannmåleren samtidig ble det belastet et akontobeløp beregnet ut fra antall beboere i leiligheten. Avlesning to ganger i året, kan endres hvis nødvendig.
 2. Fra styret: MTV 16 skal oppgradere stien ned til veien hvor deres garasjer ligger. Veien er laget av kommunen over til skole/barnehage. MTV 16 ønsker at MTV 8-10/12 og 14 er med på å dele kostnadene for det er barna som går til skolen som gjør det glatt. Hvis vi ikke betaler kr 33.500,- får vi ikke bruke stien. Gjør vi det vil den som går der få beskjed om å gå rundt, barna får med en lapp. Styret har sagt nei til betaling.
 3. Fra styret: Legges til i §9 Vaskeri: Det skal ikke vaskes matter og tepper i maskinene da det blir for tungt, vi har ikke industrimaskin.
 4. Fra beboer, ønske om en endring i husordensreglene.
§4 «Støy» endres slik: Da blokken er veldig dårlig lydisolert er det viktig at alle unngår unødig støy på kveld og natt som kan genere øvrige beboere. Det være seg smell mot gelenderet i oppgangene og høylytt prat ved inngangspartiene. Husk alle soverom er på den siden.
Når det gjelder støy som pigging, boring og banking må det så langt det lar seg gjøres mellom kl 08.00-16.00, uansett ikke etter kl 21.00 på hverdag og kl 18.00 på lørdag. Jul-, påske- og pinseften ikke etter kl 15.00, søndag og røde dager er det ikke lov.
Når det skal pusses opp må det henges opp informasjon på tavlen, med kopi på tavlen i oppgangen på hver side. Der skal det stå om hva som skal gjøres og når jobben beregnes ferdig.
Forøvrig, etter kl 23.00 skal det være rolig/dempet.

Det er også kommet et forslag om endring av tider: ikke boring, banking etc etter kl 19.00 på hverdager og kun mellom kl 10.00-15.00 på lørdag.

I §6 «Renhold og utearealer» erstattes med: Når en røyker på balkongen eller på uteområdet skal sneiper og snusposer ikke kastes på bakken. Det gjelder all annen søppel også, også reklame som legges i postkassen selv om det står «Nei takk». Vis renslighet og hold orden i oppgangen og utenfor blokken,

10. Budsjett 2025

11. Valg

Hvem er på valg:

- Leder Tove Mathiesen på valg, til disp.
 - Styremedlem Per Linge trekker seg (pga sykdom)
 - Styremedlem Suleyman Ugur på valg, til disp.
 - Varamedlem Roy Adamsen på valg, til disp.
 - Varamedlem Adnan Halilovic ikke på valg
 - HMS ansvarlig Vi har ingen på den oppgaven
 - Styret fordeler oppgavene.
-
- **HAR DU LYST TIL Å VÆRE MED I STYRET? Vi trenger styremedlem og HMS ansvarlig**

Årsberetning fra styret i Langevann Boligsameie 2024

Styret/vaktmester/forretningsfører/revisor i perioden:

Leder.....Tove Mathiesen
Styremedlem.....Per Linge
Styremedlem.....Suleyman Ugur
Varamedlem.....Roy Adamsen
Varamedlem.....Adnan Halilovic

Vaktmester.....Adnan Halilovic (siste halvår)

Forretningsfører.....Per Skogseth

Revisor.....»Svindal, Leidland, Myhrer & Co AS»

1. MØTER

Det har vært avholdt 5 styremøter, årsmøte og 2 dugnader. Det er mye telefonmøter på forskjellige saker. Det som har tatt mest tid er prosjekt «vannmåler», montering av vannmålerne, avlesning 01.09/avlesningen 31.12. Ved begge avlesningene har det vært vanskelig å få inn tallene til tid. Det måtte mye puringer til, sms/telefon.

2. FELLESOMRÅDE

Det er ikke noe trivelig med soppel som bare blir kastet på bakken. Ta det med inn, eller kast det i containeren. **Det er ikke lov å sette fra seg større ting utenfor containeren**, de som kommer tar det ikke med. Husk at avfall skal sorteres, mat i grønne poser i container med grønt lokk. **De grønne posene skal kun brukes til mat.** De andre tre containerne er restavfall, glass/metall og papir.

3. VAKTMESTER

I perioden har vår timebetalte vaktmester gått over til fast stilling.

Husk vi er selveiere, og da er det innvendige eiers ansvar. **Du som utleier må fortelle den som leier at de må ta kontakt med deg når det er noe feil i leiligheten. Du må rette opp feilen, eventuelt ta det videre.** Informer de som leier om husordensreglene

4. DUGNAD

Vi har to dugnader i året, det er stort sett de samme som møter opp. Det hadde vært fint å se noen nye ansikter, og kanskje bli kjent med naboen. Vi holder på 2-3 timer og samles til en matbit etterpå.

6. TRIVSEL

Blomsterkassene ved hver oppgang blir ikke hengt opp da ingen vil ta ansvar for disse.

Det har vært mye oppussing i mange leiligheter, noe som har ført til en del diskusjoner. Når det arbeides innenfor våre regler, kan vi ikke nekte dette.

Det er kun navnelapper skrevet av styret som er lov til å sette på postkassen, er det endring si fra til styret som lager nytt skilt (kr 100,-)

7. VASKERI

Vi må huske å rense såpekammer og sluk etter bruk, og fjerne lo fra tørketrommelen. **Det er ikke lov å vaske matter eller tepper i maskinen**, ha heller ikke for mye tøy i maskinen om gangen. Det ødelegger maskinen. Det gjelder også tørketrommelen, det tørker også fortere når den ikke fylles med for mye tøy.

8. OPPGANGENE

Det er ikke lov å oppbevare ting i oppgangen, er det ting som skal kastes må du oppbevare det i kjellerboden din til du har mulighet for å kjøre det vekk.

9. PARKERING/parkeringsstillatelse

Vi har avtale med parkeringsselskapet P-Service. Styret registrerer bilen til beboere når de får tildelt garasje/parkeringsplass, **de kan ikke parkere på gjesteplass.** Det er kun den bilen du har registrert som kan benytte den tildelte parkeringsplassen. Får du ny bil må det nye nummeret registreres. Får du besøk, husk å registrere gjestens bil. **Alle som parkerer på Langevann boligsameiets område må ha parkeringstillatelse.**

Langs jernbanen er det 4 gjesteplasser og mulighet for å lade 2 el-biler. Vær så snill og flytt bilen når den er ferdig ladet så andre kommer til. Resten av plassen tilhører MTV8. I enden av skuret er det reservert plass til bil

med HC-kort og parkeringstillatelse, det er ikke fast plass. Der er det også plass til en motorsykkel. Parkeres det andre steder vil det bli ilagt bot.

Dere som leier ut, enten dere gjør det selv eller via et utleiebyrå, må informere leietakeren om gjeldene regler når det gjelder parkering. Det er viktig at de informeres, det kommer kontrollører til forskjellige tider som legger bot hvis det feilparkeres.

10. OPPGRADERING/VEDLIKEHOLD

- Det står igjen å kle tørkeplassen.
- Gulvet i vaskeriet må males
- Det er montert vannmåler på hoved inntaket. Da viste det seg at **vi bruker mye mer vann enn hva som er vanlig bruk.** I 2024 monterte hver leilighet vannmåler, den enkelte vil da betale for sitt forbruk.
- Det skal gis beskjed til styret når det blir endring på navneskiltet på postkassen, ny navnelapp skrives til en kostnad på kr 100,-. Skal det nytt navn på ringeklokke skal det også gjøres av styret.

I 2024 var det innføringen vannmåleravlesning som tok mye av tiden. Alle leste av 01.09, det ble gjort ved at en tok bilde på telefonen og sendte det inn til styret. Samtidig fikk alle redusert felleskostnadene med kr 800,- og et akontobelop på størrelse med antall beboere i leiligheten isteden. Ny avlesning var 31.12. hvor forbruket ble avregnet mot det som var belastet som akontobelop, på den måten ble den enkelte belastet for forbruket sitt. Vi har fått kontakt med en som ser på garasjeportene. De er gamle og må behandles pent, han tar mer til våren. De neste prosjektene vil bli nytt beleg i oppgangene, elektrisk avtrekk på taket og rense avlops- og ventilasjonsrørene.

11. DIVERSE

Det er montert to røde lamper som skal lyse hele tiden, en i vaskerigangen og en i kjellergangen mellom 12C og 12B. Slukker de må vaktmester eller leder kontaktes da det er varsel om at sikringen er gått på kursen til fryserne.

Det er ikke tillatt å montere vifte på bad eller kjøkken. Har noen gjort dette, f.eks. tidligere eiere, ber vi dere om å koble det ut. Så lenge vi ikke har elektrisk vifte på taket, forsvinner mye av lukten inn til naboene.

Ikke slipp fremmede inn i oppgangen uten at du er sikker på hvem det er, ikke stol på det de sier.

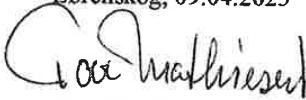
Det ble solgt 4 leiligheter i 2024, ved utgangen av året var det leid ut 18 leiligheter.

Vi vil også minne sameierne på at alle er pliktig til å ha slukkeutstyr og røykvarsler i leiligheten. HMS ansvarlig vil besøke leilighetene etter hvert med spørsmål om de er på plass. Han må ikke inn i leiligheten for å sjekke, men vi regner med at han får et ærlig svar.

Takk til hver og en av dere som gjør at Langevann boligsameie er et godt sted å bo!

Sammen skaper vi trivsel!

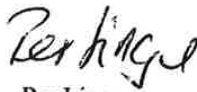
Lørenskog, 09.04.2025



Tove Mathiesen



Roy Adamsen



Per Linge

Adnan Halilovic



Suleyman Ugur

HUSORDENSREGLER,

§ 1: Plassering av gjenstander i oppgangen og på balkongen.

Barnevogner, sykler og lignende skal ikke plasseres i oppgangen/kjellergangen. Benytt kjellerbod/sykkelskur, nøkkel til kjeller går til alle kjellerdører og sykkelskuret. Sko skal ikke plasseres i oppgangen, de skal stå inni leiligheten. Blomsterkasser skal henge på innersiden av balkongen. Ta hensyn til naboen når det røykes på balkongen.

§ 2: Plassering av bil

Bruk tildelt parkeringsplass eller garasje, du kan ikke stå på gjesteplass. Du kan heller ikke sette andre biler som ikke har parkeringstillatelse på din faste plass. Det er kun bilens registreringsnummer som blir registrert, ikke plassen du har fått. Det er kun tillatt med korte stopp foran inngangene. Eiere som leier ut, må registrere seg som gjest når de er på besøk. Det er et parkeringsfinna som sjekker riktig parkering, feil parkering gir bot.

§ 3: Låsing av dører og strømbruk.

Utgangsdøren er, og skal alltid være, låst. Slipper du noen inn i oppgangen (for eksempel reklameutdeling), må du påse at de går ut. Det skal ikke luftes ut i oppgangen, bruk kjøkkenvindu eller balkongdøren.

De som kobler til fryser eller/og kjøleskap i kjellerboden vil bli fakturert med kr 500,- pr år pr enhet, beløpet kan endres i takt med markedsprisen. Det er montert to lamper som lyser rødt, en i gangen ved vaskeri og en i gangen mellom 12C og 12B. Slukkes de skal enten vaktmester eller styreleder kontaktes med en gang.

§ 4: Støy

Unngå støy om kvelden og natten som kan sjenere øvrige beboere, husk det er VELDIG lytt.

Unngå unødvendig «bråk/støy» mot gelenderet i oppgangen. Alle beboere har soverom på inngangssiden. Ved tidlig morgen og sen kveld, må samtaler dempes.

Boring og banking er ikke tillatt etter kl 2100 på hverdag, etter kl 1800 på lørdag. På jul-/påske-/pinse aften etter kl 1600, og på søn- og helligdager er det ikke tillatt.

Etter kl 2300 skal det være rolig/dempet.

§ 5: Teppebanking og tørking av tøy.

Det skal ikke ristes tepper ut fra balkongen da dette kan skitne til hos andre. Det skal heller ikke henges tøy over balkongkanten. Ta inn tøy fra tørkeplassen når det er tørt så andre kan slippe til.

§ 6: Renhold og utearealer

Ved røyking på balkongen skal det ikke kastes sneiper på plenen. Det gjelder også all annen søppel. Det skal ikke røykes ved inngangspartiene (soveromssiden).

Vis renslighet og hold orden i oppgangen og utenfor blokken. Oppgangen vaskes hver uke av innleid hjelp, den enkelte beboer er ansvarlig for at reklame fjernes. Ved grilling på verandaen kan du bruke gass eller elektrisk. Ønskes det å sette opp markise, eller bytte duk, må det brukes fargekombinasjonen som tidligere er vedtatt, 5167/11. Det er den de fleste har, nemlig rødt, hvitt og lys grått stripe. Det avholdes to dugnader i året.

§ 7: Avfall/søppel

Husholdningsavfall skal kastes i containerne, det er en for restavfall, en for papir og en for glass/metall. Avfall som ikke går inn i containeren skal **ikke** settes på utsiden, det blir ikke fjernet av de som tømmer. Det må leveres på Berger (ved Cirkel K etter Skedsmokorset), elektriske ting hos en el-leverandør.

§ 8: Dyrehold

De som har hund må unngå at de gjør fra seg i blokkenes nærhet, eller er til sjenanse for beboerne. *Det er kun tillatt med en hund (eller katt).* Se eget skjema angående dyrehold som skal signeres og leveres styret.

§ 9: Vaskeriet

Følg de instruksjoner som er oppslått i vaskeriet, vaskeriet ligger i enden av kjellergangen ved 10A. Ikke putt for mye tøy i vaskemaskinen eller tørketrommelen, da det går hardt utover maskinene. Tøy tørker også fortere med mindre i trommelen. Vasketider er hverdager kl 0700 til kl 2100, lørdag kl 0700 til kl 1900. Jul-, påske-, eller pinseften skal det ikke vaskes etter kl 1600. Søndag og helligdager skal det ikke vaskes.

Det skal brukes hengelås med leilighetsnummer eller navn for å markere vasketiden. Dette for å se hvem som vasker hvis noe skjer. Fjern hengelåsen når du er ferdig så andre kan vaske.

§10: Klage/advarsel

Klager på noen av disse punktene skal gis skriftlig.

Etter 3 skriftlige klager, med dobbel signatur, vil styret vurdere hva som skal gjøres videre.

§11: Fibernet/tv

Det er to rutere i leiligheten, de tilhører sameiet. Blir de ødelagt eller fjernet er det eier som står for kostnaden til nytt utstyr.

Det er Global Connect (HomeNet) som er ansvarlig for vårt nett, det inngår i felleskostnadene. De har tlf 38 99 01 00 eller homenet.no/kundeservice. Som leverandør av programvare har de fleste valgt RiksTV, tlf 21 02 27 13 eller dialog@riksstv.no. **En må selv bestille, si opp og betale kostnaden for dette. Ber du en konsulent komme å hjelpe deg og problemet er ditt, vil du få en faktura på over 3.000,-. Det er ikke tillatt med parabol på verandaen.**

Vi er et lite sameie med 36 leiligheter. For at alle skal trives må vi ta hensyn til hverandre.

23.04.2024

Side 2

Langevann Boligsameie

Marcus Thranes vei 10-12, 1470 Lørenskog

	Resultat 31/12-24		Budsjett 2024		Budsjett 2025	
<u>Driftsinntekter:</u>						
Ordinære felleskostnader kr 2.600,- pr mnd.	kr	1 288 800,00	kr	1 231 200,00	kr	1 123 200,00
Økning felleskostnader fra 1/7-23	kr	-	kr	86 400,00	kr	-
Faktureres a konto vann/avløp	kr	126 021,58	kr	150 000,00	kr	450 000,00
Felleskostnader til dekning av lån	kr	14 163,33	kr	120 000,00	kr	75 000,00
Utleie parkeringsplasser	kr	23 800,00	kr	21 500,00	kr	21 500,00
Sameiets garasjeutleie	kr	46 800,00	kr	46 800,00	kr	46 800,00
Diverse inntekter, vaskeri, strøm bod, lading	kr	38 703,53	kr	22 500,00	kr	35 000,00
Sum driftsinntekter	kr	1 538 288,44	kr	1 678 400,00	kr	1 751 500,00
<u>Driftskostnader:</u>						
<u>Lønnskostnader:</u>						
Lønn/feriepenger/vaktmester	kr	47 656,50	kr	35 000,00	kr	50 000,00
Honorar forretningsfører	kr	36 000,00	kr	36 000,00	kr	42 000,00
Styrehonorar	kr	36 000,00	kr	36 000,00	kr	36 000,00
Arbeidsgiveravgift	kr	16 867,00	kr	15 087,00	kr	18 048,00
Sum lønnskostnader	kr	136 523,50	kr	122 087,00	kr	146 048,00
<u>Andre driftskostnader:</u>						
Honorar revisor	kr	23 875,00	kr	24 000,00	kr	25 000,00
Strøm fellesanlegg	kr	30 550,88	kr	50 000,00	kr	50 000,00
Kommunale avgifter vann/avløp	kr	716 647,00	kr	600 000,00	kr	450 000,00
Renovasjonsavgift	kr	162 200,00	kr	162 000,00	kr	170 000,00
Forsikring	kr	136 996,00	kr	137 000,00	kr	147 000,00
Årsavgift HomeNet	kr	128 907,76	kr	130 000,00	kr	135 000,00
Kostnad Mer Norway/ladere	kr	1 446,00	kr	1 500,00	kr	1 500,00
Drift/vedlikehold bygg/utearealer	kr	80 944,00	kr	40 000,00	kr	50 000,00
Renhold av fellesarealer	kr	96 813,25	kr	97 500,00	kr	87 000,00
Reparasjon av vaskeriutstyr	kr	5 137,50	kr	5 000,00	kr	5 000,00
Containerleie	kr	4 998,25	kr	7 500,00	kr	7 500,00
Sameiets garasjeleie	kr	11 700,00	kr	11 700,00	kr	11 700,00
Kontorrekvisita/porto/abonnement	kr	8 768,50	kr	10 000,00	kr	10 000,00
Møtekostnader/servering mv	kr	310,20	kr	1 000,00	kr	1 000,00
Refundert vedr dugnader	kr	9 800,00	kr	10 000,00	kr	10 000,00
Nedskrivning av egne midler ved skifte vindue	kr	19 373,00	kr	19 373,00	kr	19 373,00
Kilometergodtgjørelse	kr	6 583,50	kr	5 000,00	kr	6 500,00
Girogebyr bank	kr	-	kr	100,00	kr	100,00
Sum andre driftskostnader	kr	1 445 050,84	kr	1 311 673,00	kr	1 186 673,00
Sum driftskostnader	kr	1 581 574,34	kr	1 433 760,00	kr	1 332 721,00
Driftsresultat	kr	(43 285,90)	kr	244 640,00	kr	418 779,00
<u>Finans inntekter og -kostnader:</u>						
Renteinntekter	kr	5 971,48	kr	2 000,00	kr	3 000,00
Rentekostnad lån DNB vinduer	kr	(14 163,33)	kr	(20 000,00)	kr	(12 000,00)
Innbetalt til avdrag på lån /ikke i resultat	kr	-	kr	(100 000,00)	kr	(63 000,00)
Sum finanskostnader	kr	(8 191,85)	kr	(118 000,00)	kr	(72 000,00)
Årsoverskudd (underskudd)	kr	(51 477,75)	kr	126 640,00	kr	346 779,00

Langevann Boligsameie

Marcus Thranes vei 10-12, 1470 Lørenskog

	Note	Resultat 31/12-24	Resultat 31/12-23	Budsjett 2024
<u>Driftsinntekter:</u>				
Ordinære felleskostnader		kr 1 288 800,00	kr 1 252 800,00	kr 1 231 200,00
Økning felleskostnader fra 1/7-23		kr -	kr 43 200,00	kr 86 400,00
Felleskostnad vann/avløp sept.-des. 24		kr 126 021,58		kr 150 000,00
Felleskostnader til dekning av renter lån		kr 14 163,33	kr 21 208,08	kr 120 000,00
Parkeringsplass		kr 23 800,00	kr 21 350,00	kr 21 500,00
Sameiets garasjeutleie		kr 46 800,00	kr 46 800,00	kr 46 800,00
Diverse inntekter, vaskeri, strøm bod, lading	1	kr 38 703,53	kr 23 349,41	kr 22 500,00
Sum driftsinntekter		kr 1 538 288,44	kr 1 408 707,49	kr 1 678 400,00
<u>Driftskostnader:</u>				
<u>Lønnskostnader:</u>				
Lønn/feriepenger/vaktmester	2	kr 47 656,50	kr 28 004,50	kr 35 000,00
Honorar forretningsfører	2	kr 36 000,00	kr 36 000,00	kr 36 000,00
Styrehonorar	2	kr 36 000,00	kr 37 000,00	kr 36 000,00
Arbeidsgiveravgift	2	kr 16 867,00	kr 14 239,00	kr 15 087,00
Sum lønnskostnader		kr 136 523,50	kr 115 243,50	kr 122 087,00
<u>Andre driftskostnader:</u>				
Honorar revisor		kr 23 875,00	kr 19 313,00	kr 24 000,00
Strøm fellesanlegg		kr 30 550,88	kr 37 392,00	kr 50 000,00
Kommunale avgifter vann/avløp		kr 716 647,00	kr 689 679,00	kr 600 000,00
Renovasjonsavgift		kr 162 200,00	kr 126 051,00	kr 162 000,00
Forsikring		kr 136 996,00	kr 125 857,12	kr 137 000,00
Årsavgift HomeNet		kr 128 907,76	kr 1 498,00	kr 130 000,00
Kostnad Mer Norway/ladere		kr 1 446,00	kr 181 000,00	kr 1 500,00
Drift/vedlikehold bygg/utearealer		kr 80 944,00	kr 35 718,20	kr 40 000,00
Renhold av fellesarealer		kr 96 813,25	kr 93 705,00	kr 97 500,00
Reparasjon av vaskerutstyr		kr 5 137,50	kr -	kr 5 000,00
Containerleie		kr 4 998,25	kr 6 648,86	kr 7 500,00
Sameiets garasjeleie		kr 11 700,00	kr 11 700,00	kr 11 700,00
Kontorrekvisita/porto/abonnement		kr 8 768,50	kr 6 337,60	kr 10 000,00
Møtekostnader/servering mv		kr 310,20	kr 337,80	kr 1 000,00
Refundert vedr dugnader		kr 9 800,00	kr 10 600,00	kr 10 000,00
Nedskrivning av egne midler ved skifte vinduer		kr 19 373,00	kr 19 373,00	kr 19 373,00
Kilometergodtgjørelse		kr 6 583,50	kr 4 788,00	kr 5 000,00
Girogebyr bank		kr -	kr 12,00	kr 100,00
Sum andre driftskostnader		kr 1 445 050,84	kr 1 370 010,58	kr 1 311 673,00
Sum driftskostnader		kr 1 581 574,34	kr 1 485 254,08	kr 1 433 760,00
Driftsresultat		kr (43 285,90)	kr (76 546,59)	kr 244 640,00
<u>Finans inntekter og -kostnader:</u>				
Renteinntekter		kr 5 971,48	kr 2 500,47	kr 2 000,00
Rentekostnad lån DNB vinduer		kr (14 163,33)	kr (21 208,08)	kr (20 000,00)
Innbetalt til avdrag på lån /ikke i resultat		kr -	kr -	kr (100 000,00)
Sum finanskostnader		kr (8 191,85)	kr (18 707,61)	kr (118 000,00)
Årsoverskudd (underskudd)	5	kr (51 477,75)	kr (95 254,20)	kr 126 640,00

LANGEVANN BOLIGSAMEIE

Marcus Thranes vei 10-12, 1470 Lørenskog

Balanse pr. 31.12.2024

		Note		
EIENDELER			pr. 31.12.2024	pr. 31.12.2023
Omløpsmidler:				
Kasse		kr	24,50	kr 24,50
Driftskonto bank		kr	171 172,06	kr 275 500,52
Sparekonto bank		kr	308 069,63	kr 206 398,15
Skattetrekkskonto bank	3	kr	2 626,68	kr 3 001,68
Andre fordringer		kr	-	kr 7 820,00
Utestående fellesutgifter		kr	13 260,04	kr 17 900,00
Utestående garasjeleie/p.plass		kr	-	kr 300,00
Sum omløpsmidler		kr	495 152,91	kr 510 944,85
Anleggsmidler:				
Garasjeinnskudd		kr	156 000,00	kr 156 000,00
Depositum biloppstillingsplass		kr	1 400,00	kr 1 400,00
Kjøpt andel "Jembanetomta"		kr	40 716,00	kr 40 716,00
Aktivert kostnad skifte av vinduer		kr	99 086,06	kr 232 238,73
Sum anleggsmidler	4	kr	297 202,06	kr 430 354,73
SUM EIENDELER		kr	792 354,97	kr 941 299,58
GJELD OG EGENKAPITAL				
Egenkapital:				
Fri egenkapital pr. 1/1		kr	493 239,18	kr 588 493,38
Overført fra årets resultat	5	kr	(51 477,75)	kr (95 254,20)
Sum fri egenkapital pr 31/12		kr	441 761,43	kr 493 239,18
Langsiktig gjeld:				
Lån DNB Bank ASA (Skifte av vinduer)		kr	63 066,56	kr 177 346,23
Sum langsiktig gjeld		kr	63 066,56	kr 177 346,23
Kortsiktig gjeld:				
Skyldig skattetrekk		kr	2 625,00	kr 3 000,00
Påløpt, ikke forfalt arbeidsgiveravgift		kr	12 265,00	kr 11 828,00
Påløpt, ikke utbetalt feriepenger/lønn		kr	4 494,00	kr 3 492,00
Påløpt/skyldig styrehonorar		kr	36 000,00	kr 36 000,00
Skyldig honorar forretningsfører		kr	36 000,00	kr 36 000,00
Forskuddsbetalte felleskostnader		kr	49 371,11	kr 2 500,00
Leverandørgjeld		kr	19 481,75	kr 4 908,94
Andre avsetninger til forpliktelser		kr	106 770,00	kr 156 465,00
Skyldig garasjelaget		kr	20 520,12	kr 16 520,23
Sum kortsiktig gjeld		kr	287 526,98	kr 270 714,17
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		kr	792 354,97	kr 941 299,58

Lørenskog, 9/4 2025

for Langevann Boligsameie

Tove Granan Mathiesen

Per Linge

Roy Adamsen

Langevann Boligsameie - garasjelaget

Marcus Thranes vei 10-12, 1470 Lørenskog

Note

	Resultat 2024	Resultat 2023
Fakturert garasjeleie	kr 12 600,00	kr 12 600,00
Fakturerert strøm/lading	kr -	kr -
Sum driftsinntekter	kr 12 600,00	kr 12 600,00
Driftskostnader:		
Strøm	kr 4 206,04	kr 5 432,25
Forsikring	kr 4 405,00	kr 4 105,00
Reparasjon av garasjer	kr -	kr -
Sum driftskostnader	kr 8 611,04	kr 9 537,25
Driftsresultat	kr 3 988,96	kr 3 062,75
Finansinntekter:		
Renter inntekter bank	kr 23,47	kr 15,66
Sum finansinntekter	kr 23,47	kr 15,66
Årsoverskudd (underskudd)	5 kr 4 012,43	kr 3 078,41

som foreslås overført egenkapital

Langevann Boligsameie, garasjelaget
Balanse pr. 31. Desember 2024

	31.12.2024	31.12.2023
Eiendeler:		
Omløpsmidler:		
Driftskonto bank	kr 687,90	kr 664,43
Tilgode fra Sameiet	kr 20 520,12	kr 16 520,23
Utestående fakturert leie/strøm	kr -	kr -
Sum omløpsmidler	kr 21 208,02	kr 17 184,66
Sum eiendeler	kr 21 208,02	kr 17 184,66
Gjeld og egenkapital		
Egenkapital pr. 1/1	kr 16 803,93	kr 13 725,52
Overført fra årets overskudd	5 kr 4 012,43	kr 3 078,41
Sum egenkapital pr. 31/12	kr 20 816,36	kr 16 803,93
Kortsiktig gjeld:		
Leverandørgjeld	kr 391,66	kr 380,73
Sum gjeld og egenkapital	kr 21 208,02	kr 17 184,66

Lørenskog. 9/4 2025
for Langevann Boligsameie - Garasjelaget

Tove Granan Mathiesen

Per Linge

Roy E. Adamsen

Regnskapsprinsipper:

Årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 – God regnskapsskikk for små foretak.

Inntekter:

Felleskostnader inntektsføres ved mottatt innbetaling i løpet av året. Ved årsavslutning inntektsføres også eventuelle restanser.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til driften av sameiet.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer:

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning for forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringer.

Noter 2024**Langevann Boligsameie****Note 1 Diverse inntekter, hva inngår i sum 2024**

Inntekter vaskeri	11.995,-
Inntekter ladestasjoner	26.333,53
Refusjon andel strøm boder	<u>375,-</u>
Sum	38.703,53

Note 2 Lønn/honorar og arbeidsgiveravgift ansatte, styret

Lønnskostnader	2024	2023
Lønn/feriepenger ansatte	47.656,50	28.004,50
Lønn/honorar forretningsfører	36.000,-	36.000,-
Honorar styret	36.000,-	37.000,-
Arbeidsgiveravgift	16.867,-	14.239,-
Andre lønnsrelaterte ytelser, kilometergodtgjørelse	<u>6.583,50</u>	<u>4.788,-</u>
Sum	143.107,-	120.031,50

Det har i gjennomsnitt vært 2 deltidsansatte i regnskapsåret 2024, samt 4 styre-/varamedlemmer.

Sameiet er ikke pliktig til å ha OTP

Note 3 Bankinnskudd	2024	2023
Bundne skattetreksmidler	2.626,68	3.001,68

Note 4	Anleggsmidler	2024	2023
Varige anleggsmidler			
Summer pr 01.01			
Garasjeinnskudd	156.000,-	156.000,-	
Depositum biloppstillingsplass	1.400,-	1.400,-	
Tomteareal	40.716,-	40.716,-	
Aktivert vedr utskifting av vinduer	232.238,73	350.403,65	
Avgang	0,-	0,-	
Verdi/nedskrivingsgrunnlag pr 31.12	430.354,73	548.519,65	
Årets nedskrivning vedr utskiftede vinduer	<u>133.152,67</u>	<u>118.164,92</u>	
Balanseførte verdier pr. 31.12	297.202,06	430.354,73	

Avskrivningstid tomteareal – ingen avskrivning

Avskrivningstid aktivert utskifting av vinduer: Nedskrivning 2024
 Nedskrives i samsvar med nedbet. av lån kr. 900.000,- på 10 år fra 1/11-16 kr. 114.279,67
 Benyttet egne midler kr 193.732,50 nedskrives på 10 år fra 1/11-16,
 = årets nedskrivning for 12 mndr kr. 19.373,-
 Sum kr. 133.652,67

Note 5	Egenkapital Sameiet	Annen fri egenkapital	Sum
Egenkapital pr. 01.01.2024		kr. 493.239,18	kr. 493.239,18
Årets resultat/underskudd		(kr. 51.477,75)	(kr. 51.477,75)
Egenkapital pr. 31.12.2024		kr. 441.761,43	kr. 441.761,43

Note 5	Egenkapital Garasjelaget	Annen fri egenkapital	Sum
Egenkapital pr. 01.01.2024		kr. 16.803,93	kr. 16.803,93
Årets resultat overskudd		<u>kr. 4.012,43</u>	<u>kr. 4.012,43</u>
Egenkapital pr. 31.12.2024		kr. 20.816,36	kr. 20.816,36

Note 5	Resultatdisponering/årsoppgjørdisposisjoner	2024	2023
Årets underskudd/overskudd Sameiet	(kr. 51.477,75)	(kr. 95.254,20)	
Overført fra/til egenkapital Sameiet	kr. 0,00	kr. 0,-	
Overført fra/til vedlikeholdsfond av 2000	<u>(kr. 51.477,75)</u>	<u>(kr. 95.254,20)</u>	
Sum disponert	(kr. 51.477,75)	(kr. 95.254,20)	
Årets overskudd Garasjelaget	kr. 4.012,43	kr. 3.078,41	
Overført til egenkapital Garasjelaget	kr. 4.012,43	kr. 3.078,41	

**Langevann Boligsameie
Langevann Boligsameie, Garasjelaget**

Styrets årsberetning for 2024

Virksomhetens art og hvor den drives

Langevann Boligsameie driver med utgangspunkt i boligsameiets adresse Marcus Thranes vei 10 a,b,c og 12 a,b,c i Lørenskog kommune.

Fortsatt drift

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Arbeidsmiljø

I henhold til lover og forskrifter fører sameiet oversikt over totalt sykefravær for sameiets ansatte. Styret er av den oppfatning at arbeidsmiljøet og den generelle trivsel er god, og sameiet har av den grunn ikke ansett det som nødvendig å iverksette spesielle tiltak på dette området. Sameiet har ikke hatt ulykker eller skader.

Likestilling

Sameiet har innarbeidet policy som tar sikte på at det ikke forekommer forskjellbehandling grunnet kjønn. Av selskapets 2 ansatte og 4 valgte styre- og varamedlemmer er det p.t. 1 kvinne og 5 menn. Sameiet jobber for at begge kjønn skal stille til valg som styremedlemmer etc.

Ytre miljø

Styret mener at sameiets virksomhet ikke forurensar det ytre miljø i vesentlig grad.

Årsregnskapet

Etter styrets oppfatning gir fremlagte resultatregnskap og balanse med tilhørende noter fyldestgjørende informasjon om driften og om stillingen ved årsskiftet. Det er i løpet av regnskapsåret ingen uforutsette vesentlige kostnader. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning ved bedømmelse av selskapet.

Resultatdisponering

Styret foreslår at årets resultat, underskudd kr. 51.477,75 for Sameiet, og overskudd kr. 4.012,43 for Garasjelaget, disponeres som følger:

Overført fra egenkapital for Sameiet	kr 51.477,75
Overført til egenkapital for Garasjelaget	kr. 4.012,43

Lørenskog, 9/4 2025
For Langevann Boligsameie og
For Langevann Boligsameie, Garasjelaget

Tove Granan Mathiesen
Tove Granan Mathiesen

Per Linge
Per Linge

Roy Adamsen
Roy Adamsen

LBS
Langevann Boligsameie
Marcus Thranes vei 10-12
1470 Lørenskog

Viktig beboerinformasjon fra styret iht. vannmålere.

Fra 1.9.2024 starter måleravlesning av alle vannmålere.
Installasjon av vannmålere må da være installert, noe som ble besluttet på årsmøte.
Husleien fram til og med august er fortsatt inkludert vann & avløp.

Alle eiere **må** lese av og sende inn målerstand på egen måler den 1. september d.å.
Vi har to alternativer for innsending, velg det som passer deg best, men styret oppfordrer alle til å benytte seg av alternativ 1.

1. **Ta et bilde av vannmåleren og send til både Tove: 95 86 57 20 og Per Linge: 90 67 82 77.**

Det er viktig å ta et bilde som viser **målernummer og forbruk**, og husk å skrive ditt eget navn i meldingen da vi ikke kan bruke tid på finne ut hvem meldingen kommer fra.

2. Send e-post til både Tove : tove-mat@online.no og Per : perlinge@outlook.com
Skriv **navn, målernummer og forbruk**

Fra denne dato vil også den ordinære husleie gå ned med kr. 500,- (til kr. 2600,00) og hver eier vil bli fakturert et av konto-beløp pr. mnd. etter stipulert forbruk, dette etter antall beboere i leiligheten.

Den 31. desember **må** alle eiere lese av måleren igjen og sende inn avlest forbruk, dette for at regnskapsfører kan beregne eksakt forbruk på hvor mye hver eier har hatt i forbruk. Er det innbetalt etter stipulert beløp for mye, blir dette kreditert, og de som evt. har betalt for lite, vil få en faktura som må innbetales.

Dette vil danne grunnlaget for å konto- stipulert beløp for neste år.

Styret har bekostet egen vannmåler i vaskerommet slik at dette går direkte på sameiet.

Med dette vil det bli en helt riktig og rettferdig innbetaling for vann & avløp.

Styret har kommet fram til at det vil holde å lese av måleren to ganger i året, noe som kan justeres underveis.

Ved evt. salg er det viktig å lese av måleren å sende inn målerstand.

Fra 1.9.24 har styret beregnet hva den enkelte eier må betale for vann & avløp. Styret har brukt fjorårets forbruk opp mot antall beboere i hver leilighet og beregnet et forbruk på 57 m³ pr. beboer. Dette er grunnlaget for a` konto beløp som blir fakturert eier sammen med øvrige felleskostnader fra 01.09.2024. Etter fire mnd. kan derfor tallene endre seg noe, og bli et mer korrekt beløp dersom det ikke er noe endring på beboerantall i leiligheten.

Beregnet á konto-beløp fra 1.9.24

Leilighet med en beboer:	kr. 489	pr. mnd.
Leilighet med to beboere:	kr. 978	pr mnd.
Leilighet med tre beboere:	kr. 1467	pr. mnd.
Leilighet med fire beboere:	kr. 1956	pr. mnd.
Leilighet med fem beboere:	kr. 2445	pr. mnd.

Til orientering er avgiften for vann & avløp til Lørenskog kommune kr. 115,- pr. m³ 2024 og vil øke igjen neste år.

Styret

VED UTLEIE MÅ DETTE GJØRES (det meste også ved salg):

Styret skal ha:

- Utleiers navn, adresse, mail og telefon
- Leiers navn, mail og telefon

Dette må du tenke på/gjøre:

- Leier må få nøkkel til: kjeller (går til sykkelskuret), postkasse-nøkkel og utgangsdør. Flere utg.nøkler må eier be om skriftlig, 475,- pr stk, serienøkkel derfor prisen. Styret har ikke nøkler til postkassene eller leiligheter.
- Vise leietaker hvor vaskeri er, kan gå gjennom kjelleren. Bruksanvisning i vaskeri, hengelås for å markere vasketiden.
- Leier må også få husordensreglene.
- Sjøppel kastes i container ved enden av garasjene. Sorteres i restavfall, papir og papp(pappen skal være flat) og flasker/bokser i glasscontaineren. Det skal ikke kastes elektriske artikler i containeren. Større ting må den enkelte selv sørge for at blir kjørt til Berger. Ting som blir satt utenfor containeren vil ikke bli fjernet. All reklame må en fjerne selv, det er ingen som gjør jobben selv om du har skilt «Nei takk, Ingen reklame»
- Vi er selveiere. Oppstår det noe feil i leiligheten, eller noe annet leier vil klage på, er det eier skal kontaktes og som må bestille hjelp. Jobben skal som regel betales av eier. Dette må leietaker bli informert om. Vi har en som gjør vaktmestertjenester, hans oppgave er fellesområde.
- Ønsker leietaker parkeringsplass til sin privatbil må styret få skriftlig spørsmål om dette. Plass blir tildelt etter liste, ønskes garasje lønner det seg å si fra det samtidig. Vi har 2 ladestasjoner (MER) for elbil, 6 gjesteplasser og 1 HC korttid. Styret må få reg.nr til den bilen som skal være fast, beboer reg. gjesters bil
- Det er et parkeringsselskap som sjekker at alle som parkerer er
- Betaling for parkeringsplass vil bli belastet eier som må sørge for eventuelt å få den tilbake fra sin leietaker.
- Internett (HomeNet) er inkludert i felleskostnaden, utstyr følger leiligheten. TV-kanaler, RiksTV, må den enkelte bestille, betale selv og si opp selv
- Det er fire sameier på område, hver blokk har eget styre/område, vi kan bare parkere på Langevann boligsameies plasser

Parkeringsbestemmelser

Langevann Boligsameie

Marcus Thranes vei 10/12

1. Gjesteparkering - skiltet område. Parkering maks 72 timer:

Parkeringsplasser for besøkende /gjester kan kun benyttes av *besøkende* til sameiet. Parkeringstid maks 3 døgn, uavhengig om kjøretøyet har vært flyttet / benyttet i mellomtiden. Ny parkering kan skje etter 2 døgn. Det er **ikke** tillatt for kjøretøy som er registrert med fast plass, midlertidig eller fast, til å benytte gjesteparkeringen. Du kan kun bruke tildelt plass. Alle som parkerer inne på område må være registrert. Det er 4 gjesteplasser langs jernbanen, og 2 helt nederst på rekken av faste plasser (20/21)

For å kunne benytte gjesteplasser må kjøretøyet registreres digitalt av beboer :

Skriv inn i adressefeltet på nettleseren din: <http://gjest.p-service.no>

brukernavn: 1100

passord: 0011

Beboer registrer gjest senest ¹⁵20 minutter etter parkering.

Parkeringsarealer for besøkende er ikke tillatt benyttet av:

- Kjøretøy med tillatt totalvekt over 3 500 kg.
- Campingvogner og tilhengere, taxi, store varebiler, nyttekjøretøy «lastebiler».
- Uregistrerte kjøretøy / vrakbiler vil bli borttauert uten varsel.
- Beboere i nærliggende sameier har ikke tillatelse til å benytte gjesteparkeringen.

2. Reservert parkering kun for beboere.

Hvis husstanden har 2 biler, kan det søkes om en plass til, er det ledig kan en få det. De som har registrert en bil, og har garasje, kan ikke stå på parkeringsarealene ute.

I helt spesielle tilfeller kan en stå foran garasjen.

Alle biler må være registrert før parkering skjer.

3. Handicap parkering.

Det er opprettet p-plass skiltet med HC, kan kun benyttes med godkjent kommunalt HC kort og parkeringstillatelse. Det deles plass med MC, så parker slik at begge kan få plass. Plassen kan ikke brukes som fast plass.

4. Parkering forbudt:

På sameiets gang/stikkveier er parkering forbudt. Kun tillatt med nødvendig av-/pålessing

VIKTIG: Bilfører har ansvar og plikt for at kjøretøyet alltid er registrert på Langevann Boligsameies web for kontroll. Kontroll sanksjoner blir ikke ettergitt / slettet grunnet manglende / ikke registrert kjøretøy. Så husk, byttes det bil må det nye registreringsnummer meldes inn.

For å unngå misforståelser eller unødvendige utgifter i form av kontroll sanksjoner, ber vi alle om å sette seg inn i parkeringsbestemmelsene. Området blir kontrollert og skiltet etter parkeringsforskrift av 18. mars 2016. Parkeringskontrollen utføres som stikkprøver 24 timer i døgnet. Brudd på parkeringsreglement kan medføre kontroll sanksjon og / eller borttauing av kjøretøyet. Parkeringsreglementet gjelder alle dager, hele døgnet og omfatter alle motorkjøretøyer, tilhengere med videre.

Spørsmål vedrørende kontroll sanksjoner eller parkeringsreguleringen skal ikke rettes til styreleder/ styremedlemmer eller vaktmester, men til P-service AS post@p-service.no evt kundesenter 21 09 03 60

Klager på ilagt kontroll sanksjon, følg instruksjoner gitt på sanksjonen.

P – SERVICE AS

Jerikoveien 26

1067 Oslo

INNEKLIMARÅD FOR LANGEVANN BOLIGSAMEIE

Luftesystemet

Luftesystemet i MTV 10-12 består av lufteventilerti form av veggventiler og/eller spalter i vinduer. Disse sørger for friskluft inn i leilighetene. På kjøkken og bad finnes det ventil oppunder tak som leder opp i en felles samlekaske på tak.

Systemet er et selvsirkulasjonssystem uten form an mekaniske vifter eller lignende. Varm luft innendørs vil stige opp i ventilen på kjøkken og bad pga oppdrift og føres over tak. For at denne sirkulasjonen skal finne sted, er det veldig viktig å ha ventilene i ytterveggene tilstrekkelig åpne slik at ny luft kan komme inn og erstatte den gamle. Er ventilene lukket, kan dette føre til at utluftningen blir svært dårlig, og igjen føre til høy luftfuktighet med dertil økende fare for bygningsmessige råteskader.

Kjøkkenhetter/baderomsvifter

Et selvsirkulasjonssystem er svært sårbart for ytre påvirkninger. Hvis noen leder luft fra kjøkkenhetter inn i luftesystemet, vil dette påvirke samtlige beboere i denne oppgangen. Dette fører til bl.a. til at matos fra naboen blir blåst inn hos naboer i samme oppgang. Dette kan også sperre for at andre leiligheter får tilstrekkelig med oppdrift i sin kanal mot taket. Av denne grunn er det, og har alltid vært strengt forbudt å lede luft fra egne påmonterte vifter inn i lufteventilene på kjøkken og bad. Det er heller ikke lov, under noen omstendigheter, og føre luft fra kjøkkenhette og ut igjennom vegg mot balkongene. Dette er i samsvar med plan og bygningsloven hvor det heter at avkastluft fra kjøkken alltid må føres over tak.

Tørking av tøy i leiligheter

I følge tidligere byggeskikk regnet man ikke med at folk vasket og tørket tøy i leilighetene. Tørk helst tøy ute på verandaen eller i tørkeskuret. Ved tørking av tøy i leiligheten er det svært viktig å sørge for god lufting. Blir det allikevel svært fuktig i leiligheten, rådes det til å investere i enten en kondens-tørketrommel eller en mini avfukter. Disse apparatene tørker tøyet ved at fuktigheten blir trukket ut og kondenserer til vann som kan føres til avløp eller en beholder man tømmer. Man unngår da høy luftfuktighet og utvikling av sopp.

Lufting

Noen leiligheter har ikke veggventil på soveromssiden eller tilstrekkelig med luftespalte i vinduet. Disse anbefales å rense luftespalten i selve vinduet en gang i året, og åpne rutene for lufting med jevne mellomrom. Det er god ENØK i kort og effektiv lufting fremfor å ha åpne vinduer over lengre tidsrom når det er kaldt ute. Uansett om det er kaldt ute, bør man ikke blokkere alle ventilene i leiligheten. Leiligheten trenger frisk luft, men det holder kanskje med å åpne ventilene på et minimum.

DYREHOLD

§ 8 i HR, vedtatt 20.06.2009

1.
Alle hunder skal holdes i bånd innenfor boligsameienes område.
2.
Det skal brukes pose.
3.
Lufting av hunder skal skje utenfor boligsameienes område.
4.
Alle hundeeiere må feie opp hundehår som ligger igjen i trappeoppgangen. Dette bør skje minst en gang i uken.
5.
Ingen dyr må være til sjenanse for andre beboere.
6.
Det skal ikke være mer enn et dyr pr. leilighet.

Lørenskog.....

Beboer

Oppgang

Signeres, og legges i styrets postkasse i oppgang 10A

LANGEVANN BOLIGSAMEIE

VEDTEKTER FOR LANGEVANN BOLIGSAMEIE

Vedtatt på årsmøte
den 28.03.2019
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Langevann boligsameie og har gårdsnummer 106 og bruksnummer 68 i Lørenskog kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 25.05.1989.

Felles tomt langs jernbanen med MTV8 har gårds- og bruksnummer 107/2826

Sameiet består av 36 seksjoner av eiendommen Marcus Thranes vei 10-12.

2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

*Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

*Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

*Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

*Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold. Dette skal skje innen 14 dager etter at avtale er inngått. Forretningsfører skal utlevere ny beboer et eksemplar av de vedtekter og husordensregler som gjelder i sameiet på innflyttingstidspunktet.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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

*Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

*En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

*Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

*Det kan ikke knyttes slik enerett til arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, eller arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal.

*Hver seksjonseier har eksklusiv bruksrett til en bod i kjeller.

*Biloppstillingsplass, motorvarmer og garasje er ikke en del av seksjonen, men fordeles av sameiets styre etter liste.

2.5. Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

3. FELLESKOSTNADER

*Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

*Seksjoner som får rett til bruk av garasje, motorvarmer eller har strøm til fryser i bod på fellesarealene skal betale et vederlag for dette. Vederlaget er fastsettes av styret. Styret skal tilstrebe at vederlaget samsvarer med sameiets kostnader med ordningen. Denne bestemmelsen er vedtatt med samtykke fra alle seksjonseiere jf. eierseksjonslovens § 29 annet ledd.

*Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

*Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseierens felles forpliktelser.

*Til dekning av større, påregnelige fellesutgifter til vedlikehold opprettes et vedlikeholdsfond som settes inn på egen konto. Til opparbeiding av fondet kan det kreves inn inntil 15% av fellesutgiftene inntil fondet har nådd den avtalte størrelsen. Ved opprettelsen av sameiet ble det avtalt at fondets størrelse skulle være kr 500.000,-. Beløpet kan endres av årsmøte med alminnelig flertall.

*En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første eller tredje ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

*Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom inntektene fordeles på annen måte, må dette følge av en bestemmelse i vedtektene som alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enig i.

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

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSE

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

*Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

*Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. punkt 3 femte ledd.

*I tillegg til legalpanteretten har sameiet avtalepant. Sameiet forbeholder seg sikkerhet for den enkelte eiers forpliktelser gjennom en panterett på kr 20.000,- (skrifer kroner tjuetusen 00/100) i hver seksjon. Panteretten til sameiet tjener som sikkerhet for den enkelte eiers betaling av felles utgifter, fellesinnkjøp, for vedtak i sameiet og eventuelle felles låneopptak i regi av sameiet.

*Panteretten skal ha prioritet etter kr 500.000,- ved første gangs overdragelse for vedkommende seksjon, og har ikke opptrennsrett. Senere har sameiet v/styret plikt til å vike prioritet ved panteretten etter 80% av verditakst avholdt av godkjent takstmann.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. 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 karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) vinduer og ytterdører.

*Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

*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 også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

*Inngangsdør og vinduer vedlikeholdes av den enkelte seksjon.

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

*Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

*Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

5.2. 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 seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 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. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

*Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. punkt 3. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

5.3. Bygningsmessige arbeider

*Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet

plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

*Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

*En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

*Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som seksjonseieren har valgt til å utføre vedlikeholdet, er seksjonseieren ikke erstatningsansvarlig hvis seksjonseieren kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

*En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

*Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

*Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

*Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som styret har valgt til å utføre vedlikeholdet, er sameiet ikke erstatningsansvarlig hvis sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

*Sameiet er erstatningsansvarlig for indirekte tap som sameiets mangelfulle vedlikehold har påført en seksjonseier, men bare når sameiet har opptrådt uaktsomt.

*Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet.

5.6. Fellesregler om omfanget av erstatning

*Ansvaret etter 5.4 og 5.5 første og annet ledd omfatter ikke indirekte tap. Som indirekte tap regnes tap i næring, tap som følge av skade på annet enn bruksenheten og vanlig tilbehør til denne, og tap som følge av at bruksenheten eller deler av denne ikke kan brukes, for eksempel tapte leieinntekter. Utgifter til erstatningsbolig for brukere av en boligseksjon er likevel ikke indirekte tap.

*Ansvaret etter 5.4 eller 5.5 gjelder bare tap den ansvarlige med rimelighet kunne regne med som en mulig følge av det mangelfulle vedlikeholdet.

*Dersom den seksjonseieren som er påført skaden, ikke begrenser tapet sitt gjennom rimelige tiltak, må eieren selv bære den delen av tapet som kunne vært unngått.

*Erstatningsansvaret kan reduseres dersom det vil virke urimelig for den ansvarlige. Ved vurderingen skal det legges vekt på tapets størrelse sammenlignet med det tap som vanligvis oppstår i lignende tilfeller, og forholdene ellers.

*For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekkes, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5.7. Krav mot tidligere avtalepart

*En seksjonseier eller sameiet kan gjøre krav etter 5.4 og 5.5 og andre misligholdskrav gjeldende mot en tidligere avtalepart som har inngått avtalen som ledd i næringsvirksomhet. Første punktum gjelder bare i den utstrekning den ansvarlige etter 5.4 eller 5.5 kan gjøre krav gjeldende mot den tidligere avtaleparten.

6. MISLIGHOLD

6.1. 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. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

*Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangssalg ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

*Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

*Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

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

7.3. Ekstraordinært årsmøte

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

7.4. Innkalling til årsmøte

*Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

*Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

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

*Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

*Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

*Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- a) behandle styrets årsberetning
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- c) velge styremedlemmer.

*Årsmøtet skal også behandle spørsmål om godtgjøring til styret og eventuelt størrelsen på dette.

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

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

*Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

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

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

*En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.8. Ledelse av årsmøtet

*Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Inhabilitet

*Ingen kan delta i en avstemning om

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

*Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7.10. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven 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 ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

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

7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierne 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 et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

*Hvis tiltak etter første ledd 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.

7.12. 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 en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierne 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 seksjonseierne.

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

*[For sameier med bare boligseksjoner] På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

7.14. Protokoll fra årsmøtet

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

*Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av

innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

*Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha tre medlemmer. Det skal også velges ett varamedlem til styret.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

*Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer. Vedtektene kan fastsette at bare fysiske personer skal kunne velges som styremedlem. Om andre enn fysiske personer kan velges til styremedlem, kan dette bare skje ved at det velges en utpekt representant for vedkommende.

*Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

*Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratre. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8.3. Styremøter

*Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

*Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver

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

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

*Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

8.6. Inhabilitet

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

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

*Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

*Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

*Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være ureddelig å påberope seg avtalen.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

*Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

*Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

*En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

*Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 8.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

*I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

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

9.3. Inhabilitet

*Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

*Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

*Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

10.2. Plikt til å ha revisor

*Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

*Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

*Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

*Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

*For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjonerv 16. juni 2017 nr. 65.

Nabolagsprofil

Marcus Thranes vei 12B - Nabolaget Fjellet - vurdert av 45 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Postterminalen øst i Skårerveien Linje 120	5 min 0.4 km
Lørenskog stasjon Linje L1	8 min 0.6 km
Stovner Linje 4, 5	6 min 3.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 14.9 km
Oslo Gardermoen	28 min

Skoler

Luhr skole (1-7 kl.) 508 elever, 21 klasser	10 min 0.7 km
Solheim skole (1-7 kl.) 501 elever, 21 klasser	25 min 1.8 km
Lørenskog friskole (1-10 kl.) 165 elever, 10 klasser	5 min 2.5 km
Wang Ung Romerike (8-10 kl.) 190 elever, 6 klasser	11 min 0.8 km
Fjellsrud skole (8-10 kl.) 364 elever, 33 klasser	24 min 1.7 km
Mailand videregående skole 900 elever	25 min 1.8 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	6 min 2.9 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

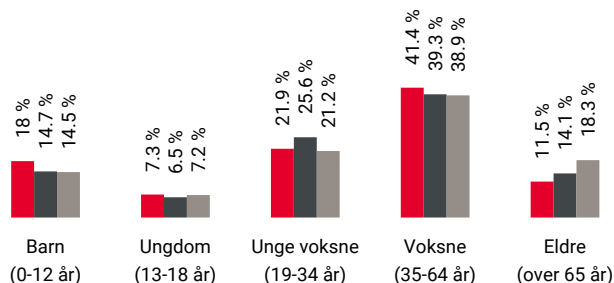
Bra 69/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Fjellet	1 597	662
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Framtia barnehage (1-5 år) 105 barn	9 min 0.7 km
Margaretalia barnehage (1-5 år) 48 barn	9 min 0.7 km
Steinerud barnehage (1-5 år) 132 barn	12 min 0.9 km

Dagligvare

Rema 1000 Lørenskog Stasjonsby	6 min
Joker Starveien PostNord, søndagsåpent	17 min 1.2 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog/t-bane



Støynivået

Lite støynivå 85/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 82/100



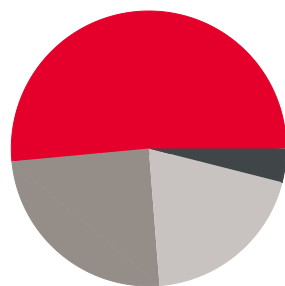
Trafikk

Lite trafikk 79/100

Sport

⚽ Luhr skole	10 min	🚶
Aktivitetshall, fotball	0.7 km	
⚽ Fjellhamarskogen balløkke	10 min	🚶
Ballspill	0.7 km	
🚴 EVO SNØ	11 min	🚶
🚴 Sportytude Lørenskog Snø	16 min	🚶

Boligmasse



52% enebolig
4% rekkehus
25% blokk
20% annet

«Hyggelige naboer. Sentralt til alt.
Grøntområder.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Metro Senter

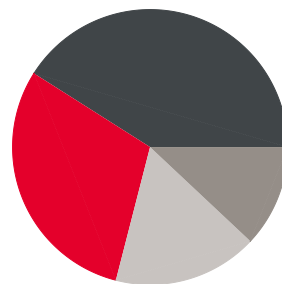
7 min 🚗



Vitusapotek Karihaugen

27 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



30% i barnehagealder
41% 6-12 år
12% 13-15 år
17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

47%

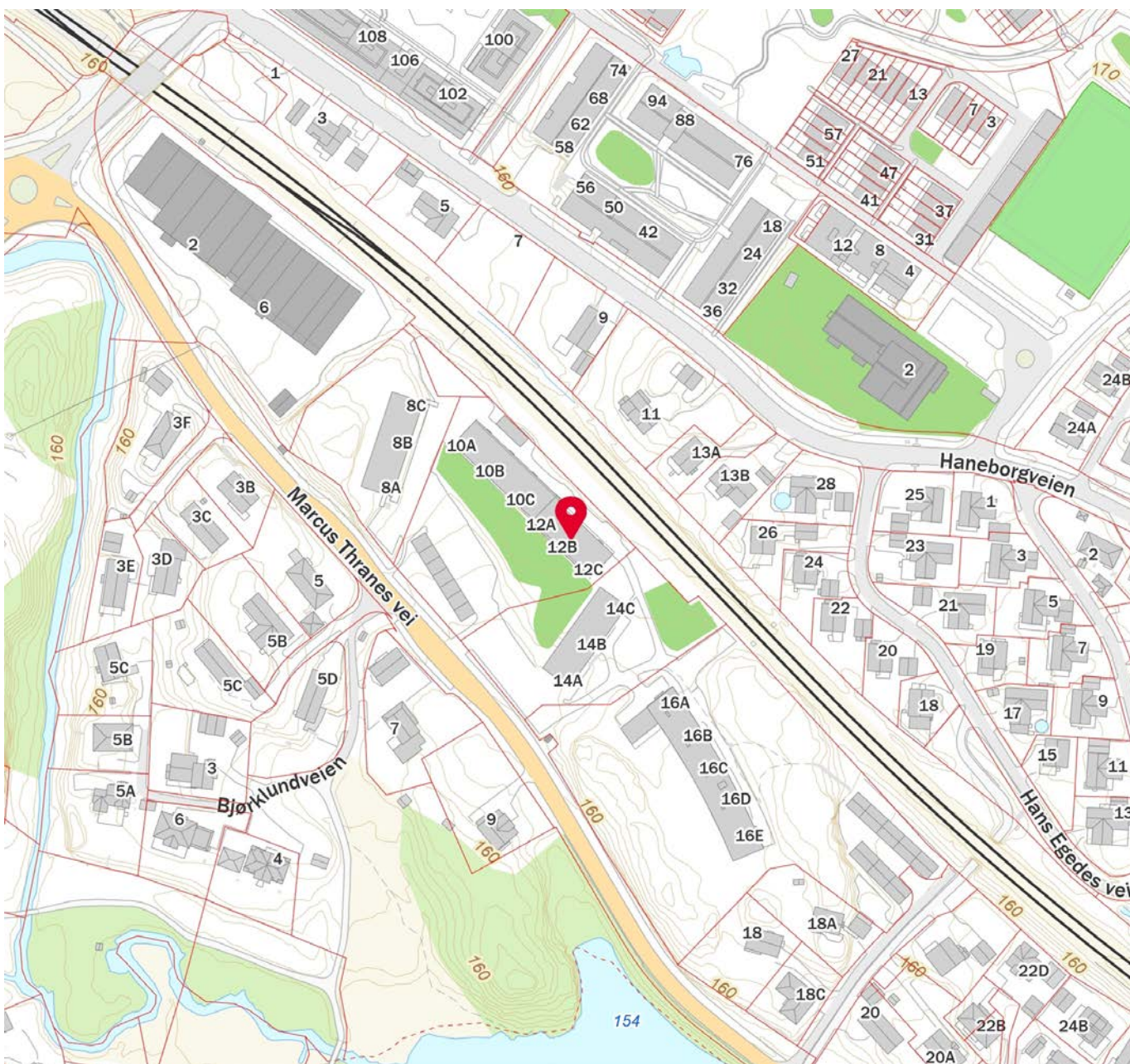
Fjellet

Oslo og omegn

Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse 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 å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
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.

For eiendommen:

Adresse: Marcus Thranes vei 12B
1470 LØRENSKOG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Anders Wold

Telefon: 480 96 939
E-post: anders.wold@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre