

aktiv.



Skogblomstveien 12, 1470 LØRENSKOG

**Sentralt i Lørenskog! Nyere 3-roms  
i 2. etg. | Oppgradert | Garasjeplass  
| Solrik balkong | Moderne | Kort  
vei til Oslo!**



Eiendomsmegler

## Eirik Jørgen Off

**Mobil** 975 26 138

**E-post** eirik.off@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Kløfta

Trondheimsvegen 84, 2041 Kløfta.

TLF. 63 94 26 50

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 690 000,-

**Omkostn.:** Kr 118 738

**Total ink omk.:** Kr 4 808 738

**Felleskostn.:** Kr 5 603

**Selger:** Minh Ly

**Salgsobjekt:** Eierseksjon

**Eierform:** Eierseksjon

**Byggeår:** 2015

**BRA-i/BRA Total:** 69/81 m<sup>2</sup>

**Tomtstr.:** 1305.4 m<sup>2</sup>

**Soverom:** 2

**Antall rom:** 3

**Gnr./bnr.** Gnr. 106, bnr. 234

**Snr.** 10

**Oppdragsnr.:** 1205240127

# Sentralt i Lørenskog! Nyere 3-roms i 2. etg. | Oppgradert | Garasjeplass | Solrik balkong | Moderne |

Nyere 3-roms leilighet med parkering i garasje og fin og tilbaketrukket beliggenhet!

Leiligheten ligger fint til i byggets 2. etasje og har en effektiv og smart planløsning. Fargevalgene er moderne. Fra stuen har man utgang til en balkong som er en super forlengelse av stuen om sommeren! I tillegg har du en sportsbod i byggets kjeller.

- Smart planløsning som gir deg flere smarte innredningsmuligheter
- To soverom - hvorav ett med walk-in-garderobe
- Lyst og tidsriktig kjøkken med alle hvitevarer
- Parkering i kjeller med el-billader

Fra leiligheten er det kort avstand til buss, tog og servicetilbud. Kun ca ti minutter fra leiligheten ligger Lørenskog stasjon hvor du kan ta toget til Oslo Sentrum på under 20 minutter og til Lillestrøm på 11 minutter!

Velkommen til en hyggelig visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Bilder .....	17
Nabolagsprofil .....	29
Tilstandsrapport .....	32
Egenerklæring .....	48
Info fra kommunen .....	53
Info fra sameiet .....	55
Budskjema .....	97

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 69 m<sup>2</sup>

BRA - e: 5 m<sup>2</sup>

BRA - b: 7 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 81 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m<sup>2</sup> Kjellerbod i felles bodareal.

2. etasje

BRA-i: 69 m<sup>2</sup> Entre, gang, soverom 1, bad, soverom 2, bod (omklingsrom) og stue med åpen kjøkkenløsning.

BRA-b: 7 m<sup>2</sup> Balkong

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1305.4 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Opparbeidet med asfalterte adkomstveier/plasser, gressplen, beplantning, trær, lekeapparater, parkeringsarealer m.m

Utgang fra stue til en sørvestvendt balkong på ca. 7m<sup>2</sup> med utsikt mot nabolaget. Det er montert utelys og et stikk samt trebord på gulvet.

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

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i et nyere etablert, barnevennlig og sentralt boligområde i Lørenskog kommune. Området har nærhet til skoler, barnehager, flotte

rekreasjonsområder, godt kollektivtilbud samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. For kollektivreiser inn til Oslo holder det med sone 1 billett!

Fra eiendommen er det kort gangavstand til Langvannet med fin, langgrunn badeplass. Her kan du også gå på skøyter om vinteren. Kommunen stiller sterkt på idrettsfronten med tilbud som favner de fleste. Det er blant annet flere ballplasser, ishall bak Metro senter, golfbane på Losby, svømmehall og tennisbane ved Kjenn, samt flerbrukshall på Fjellsrud. Lørenskog har ishockeylag som ligger helt i norgestoppen, og utøvere i verdenstoppen innen freestyle og discodans.

Losby Gods og golfbane er et meget populært tur- og rekreasjonsområde. Gården er både utgangspunkt for turer innover i Østmarka, og målet 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.

Av severdigheter og kulturelle tilbud kan populære Lørenskog Hus anbefales. Dette er et levende kultursenter med blant annet kino, konserter, festivaler, et flott bibliotek og kulturskole. I området ved Lørenskog stasjon finner du verdens ræste helårsarena for snøopplevelser - SNØ. Parken åpnet i 2020 og har et areal på totalt 50 000 kvm, fire alpine nedfarter, stolheis og blåpark med bigjump, samt langrennsspor på 1 km og et fantastisk lekeområde.

#### **Servicetilbud**

Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Rema 1000, Coop Mega, Kiwi og Joker. Triaden Lørenskog Storsenter og Metro ligger i nærområdet, med et rikt og variert utvalg av servicetilbud og fasiliteter. Ønsker du ytterligere servicetilbud er det kort vei til Strømmen Storsenter, som er et av Norges største kjøpesentre med over 200 butikker og tilknyttede virksomheter.

#### **Adkomst**

Se vedlagte veikart for kjørebeskrivelse til eiendommen.

#### **Bebyggelsen**

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området

#### **Barnehage/Skole/Fritid**

Framtia barnehage (1-5 år) 0,1km

Margaretalia barnehage (1-5 år) 0,3km

Steinerud barnehage (1-5 år) 0,6km

Luhr skole (1-7 kl.) 0,2km

Fjellsrud skole (8-10 kl.) 1,7km

Wang Ung Romerike (8-10 kl.) 0,6km

Lørenskog videregående skole, 2.8 km

Mailand videregående skole, 2.7 km

Fritidstilbud:

SNØ flott helårsarena for snøopplevelser

### **Offentlig kommunikasjon**

Tog:

Lørenskog stasjon 0,6km

Linje L1

Buss:

Lørenskog stasjon 0,7km

Linje 67, 120

### **Bygningssakkyndig**

August Magnus

### **Type takst**

Eierskifterapport

### **Byggemåte**

Frittliggende boligblokk oppført i 2015, leiligheten ligger i 2.etasje. Antatt støpt fundament til grunn med grunnmur i støpt betong, yttertak i betongkonstruksjon antatt teknet med papp, yttervegger i betongelementer, trepanel kledning, fasadeplater og armert betong i etasjeskiller og innervegger oppført i betong/gips med varierende overflater. Felles trappegang med heis og felles parkeringkjeller.

For mer informasjon se tilstandsrapport vedlagt i salgsoppgaven.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse En elektriker venn som monterte downlight kasser for meg, han gjør bare for vennens tjeneste. Nå er han pensjonist

og flyttet hjem til hjemmeland i Vietnam. Arbeid utført av Dugnad.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

utført av Strømmen EL Installasjon i august 2021

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i

andre boliger)?

Hørte at det fant skjeggkre i andre bolig, vet ikke hvilken. Da bestilte styrer firma for å sette skjeggkre gift 2 ganger i året 2021/2022 (6 mnd. i mellomrom). Da det ble utført og ferdig til nå har ikke hørt mer om det.

### **Innhold**

2.etasje: Entré/ gang, bad/wc, stue/ kjøkken og 2 soverom, hvorav hovedsoverom har tilknyttet walk-in-garderobe/bod. Fra stuen er det utgang til balkong. Det disponeres egen parkeringsplass og bod i felles parkeringskjeller.

### **Standard**

Overflater:

Vegg: Malt gips og malt betong. Fliser på bad.

Tak: Malt gips og malt betong.

Gulv: Laminat og fliser.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Ingen

Forhold som har fått TG3:

Ingen

### **Innbo og løsøre**

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

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.

Stort kombi kjøle- / frysenskap på kjøkken (kun 3 år gammelt) og klokke og speilfliser limt på vegg i gang medfølger.

### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder



uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte. Integrerte hvitevarer, samt stort kombi kjøle- / fryseskap på kjøkken medfølger.

### **Moderniseringer og påkostninger**

Selger opplyser om følgende oppgraderinger:

Montert spotte kasser etter innflytting, utført av en faglært bekjent.  
Det foreligger ikke samsvarserklæring på utført el-arbeid.

Lagt nytt laminatgulv i leiligheten i 2021

Malt samtlige vegger i leiligheten i 2021

Byttet benkeplate på kjøkken i 2021

Byttet ny kjøkkenventilatoren i 2021

### **Parkering**

Egen parkeringsplass i felles garasjekjeller med EI-billader

### **Forsikringsselskap**

Storebrand

### **Polisenummer**

6044465

### **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. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

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.

## **Energi**

### **Oppvarming**

Oppvarming tilknyttet sentralvarme anlegg.



Boligselskapet har avtale med Techem Norge AS om leveranse av energiservicetjeneter. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av Techem Norge AS sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem Norge AS avregner faktisk energiforbruk pr år mot innkrevd a kontobeløp. Avregning og eventuelt justering av a kontobeløp skjer årlig. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningskjema til Techem Norge AS. Skjemaet lastes ned <http://www.techem.no>. For spørsmål om innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, kl 09.00 – 14.00 på hverdager, eller e-post: [kundeservice@techem.no](mailto:kundeservice@techem.no)»

### **Energikarakter**

A

### **Energifarge**

Grønn

## Økonomi

### **Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld**

Kr 4 690 000

### **Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene

### **Formuesverdi primær**

Kr 1 082 090

### **Formuesverdi primær år**

2022

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 4 111 940

### **Formuesverdi sekundær år**

2022

### **Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

### **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**

69/1386

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 5.603,-

### **Felleskostnaderinkluderer**

Garasje 150,-

A konto fjernvarme 1.406,-

Kontig. Velforening 50,-

Felleskostnader 3.965,-

Bredbånd 32,-

### **Andel Fellesgjeld**

Kr 9 918

### **Andel fellesgjeld år**

2024

### **Fellesgjeld pr. dato**

14.05.2024

## Sameiet

**Sameienavn**

Skrensen Sameie

### **Organisasjonsnummer**

915077129

### **Om sameiet**

Sameiet består av 18 boligseksjoner på eiendommen Gnr. 106 bnr. 234 i Lørenskog kommune.

### **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.

Vannmålere skal byttes i løpet av høsten. Kostnad for dette er betalt av selger.

Styret i sameiet har nylig sendt ut informasjon om at det er avdekket feil, mangler og svakheter på taket av en slik karakter at det anbefales å rive det eksisterende taket og bygge et nytt. Styret har foreløpig ikke avklart hvordan dette skal finansieres, men dersom utbedring krever låneopptak vil dette kunne påvirke de månedlige felleskostnadene.

### **Styregodkjennelse**

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

### **Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

### **Dyrehold**

Dyrehold er tillatt iht. sameiets ordensregler.

Se pkt. 3 om dyrehold:

Dyreiere må ta hensyn til naboer og utvise ansvar for sitt dyrehold. Hund skal alltid føres i bånd på sameiets område. Støy og lukt som følge av husdyrhold vil påtales dersom det er til sterk sjenanse for naboer. Meiseboller, markkopper og julenek på egen terrasse må plasseres slik at avfall ikke faller ut og ned på terrassen under.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

OBOS

### **Eierskiftegebyr**

Kr 6385

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 106, bruksnummer 234, seksjonsnummer 10 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:

3222/106/234/10:

20.02.2015 - Dokumentnr: 157891 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:205 - 233

Bestemmelse om rett til teknisk rom for fjernvarmesentral

Gjelder denne registerenheten med flere

20.02.2015 - Dokumentnr: 158026 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:196

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:205 - 233

Bestemmelse om rett til rom for tekniske installasjoner til bredbånd og telefoni.

Bestemmelsen gjelder også senere utskilte parseller fra gnr. 106 bnr. 196.

Gjelder denne registerenheten med flere

21.01.2015 - Dokumentnr: 57717 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 10

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 69/1386

09.02.2015 - Dokumentnr: 116522 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:235 Snr:1 - 141

Bruksrett til utvendig fellesareal.

Gjelder denne registerenheten med flere

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest for "Skogblomstveien 3-59 ( oddetall ) og 4-14 ( partall ) - tidl. Ødegårdsvei 10 - Lørenskog stasjonsby - Felt B1-1 og B1 - 2.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

06.07.2017.

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Eiendommen følger kommuneplan med formål boligbebyggelse og reguleringsplan Ødegården felt B1, O1 og Af2

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

### **Adgang til utleie**

Leiligheten kan i sin helhet fritt leies ut

### **Legalpant**

De andre sameierne har panterrett 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.

## 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.

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

4 690 000,- (Prisantydning)

Faste omkostninger:

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)  
500,- (Tingl.gebyr skjøte)  
117 498,- (Dokumentavgift (avgitsgrunnlag er salgssum: 4 690 000,00 + fellesgjeld kr.9.918,-))

Valgfrie omkostninger:

10 400,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))  
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

131 938,- (Omkostninger totalt)

4 808 738,- (Totalpris inkl. omkostninger)

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr118 738

### **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.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring 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. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4



600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt fast provisjon på kr. 30.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16.000,-, markedsføringspakke kr. 20.000,-, oppgjørshonorar kr 6.500,-, inneståelsesgebyr kr. 3.000,-, gebyr for elektroniske signeringer, kr. 2.000,- og visninger kr 2.500,-. Meglerforetaket har i tillegg krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Alle beløp er inkl. mva.

### **Oppdragsansvarlig**

Eirik Jørgen Off  
Eiendomsmegler  
eirik.off@aktiv.no  
Tlf: 975 26 138

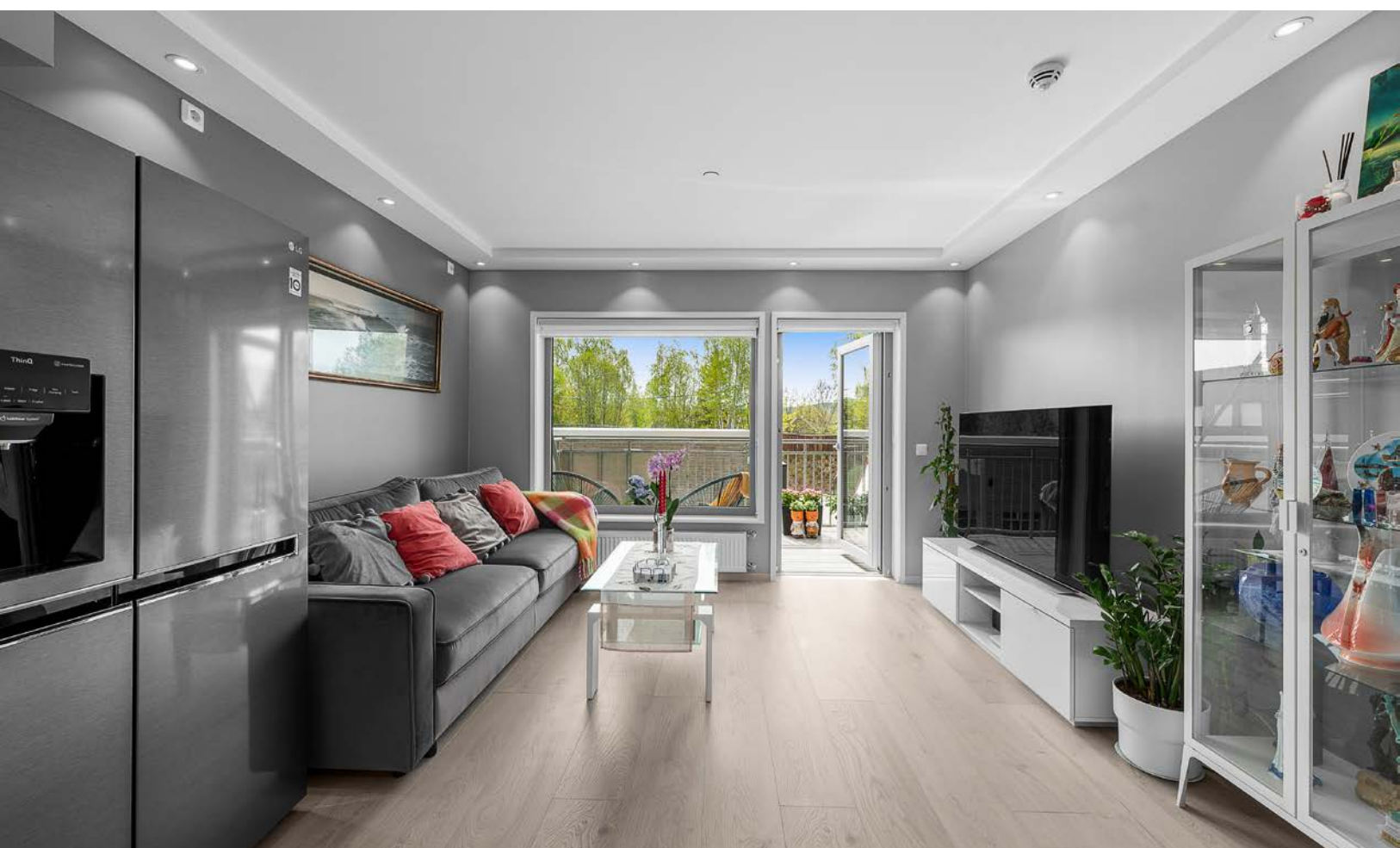
Romerike Eiendomsmegling AS Filial Kløfta, Trondheimsvegen 84  
2040 Kløfta  
Tlf: 639 42 650

### **Salgsoppgavedato**

15.05.2024

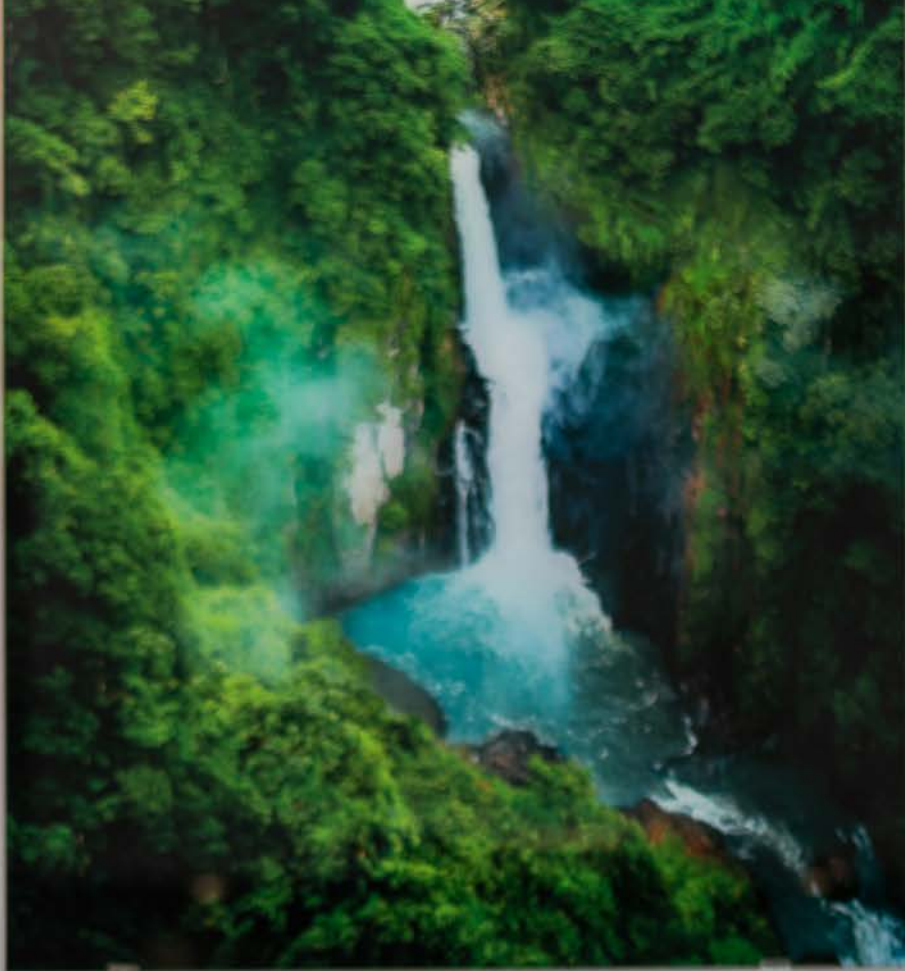








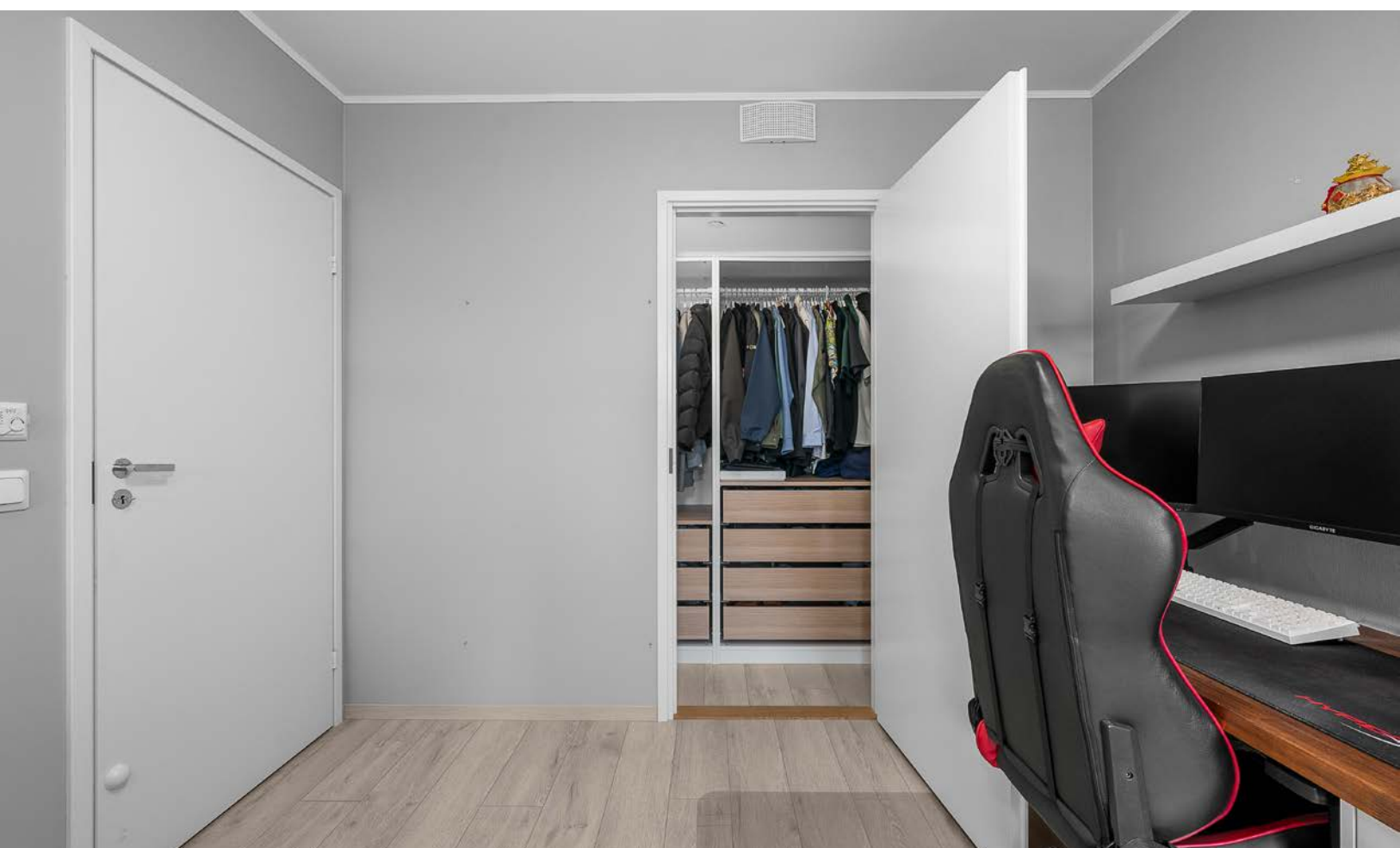


















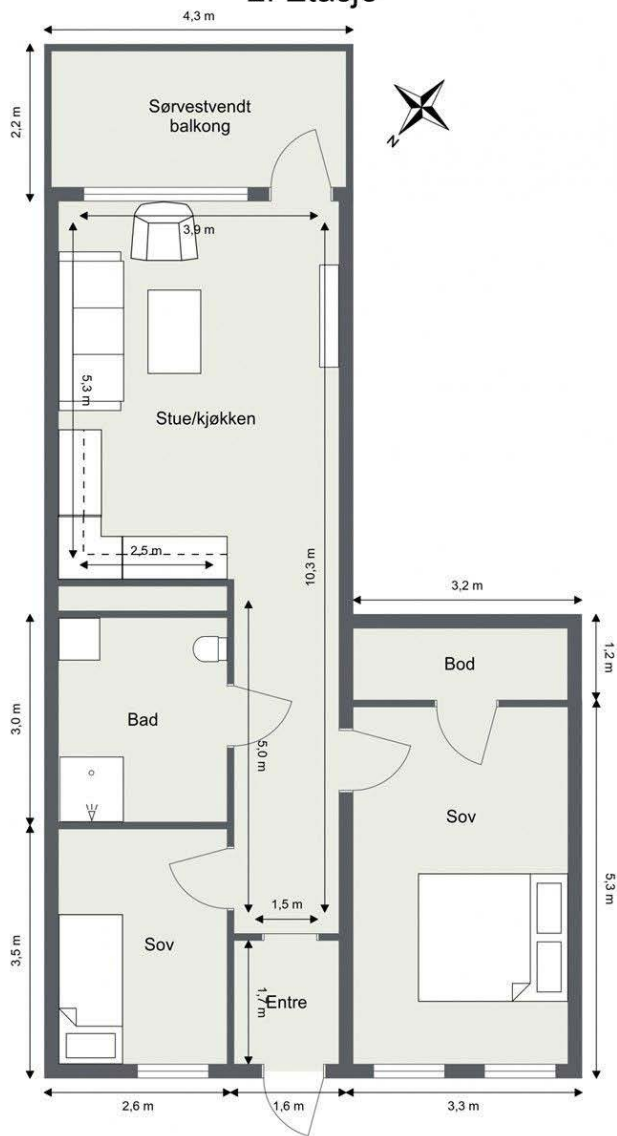




# Vedlegg

# Skogblomstveien 12, 1470 LØRENSKOG

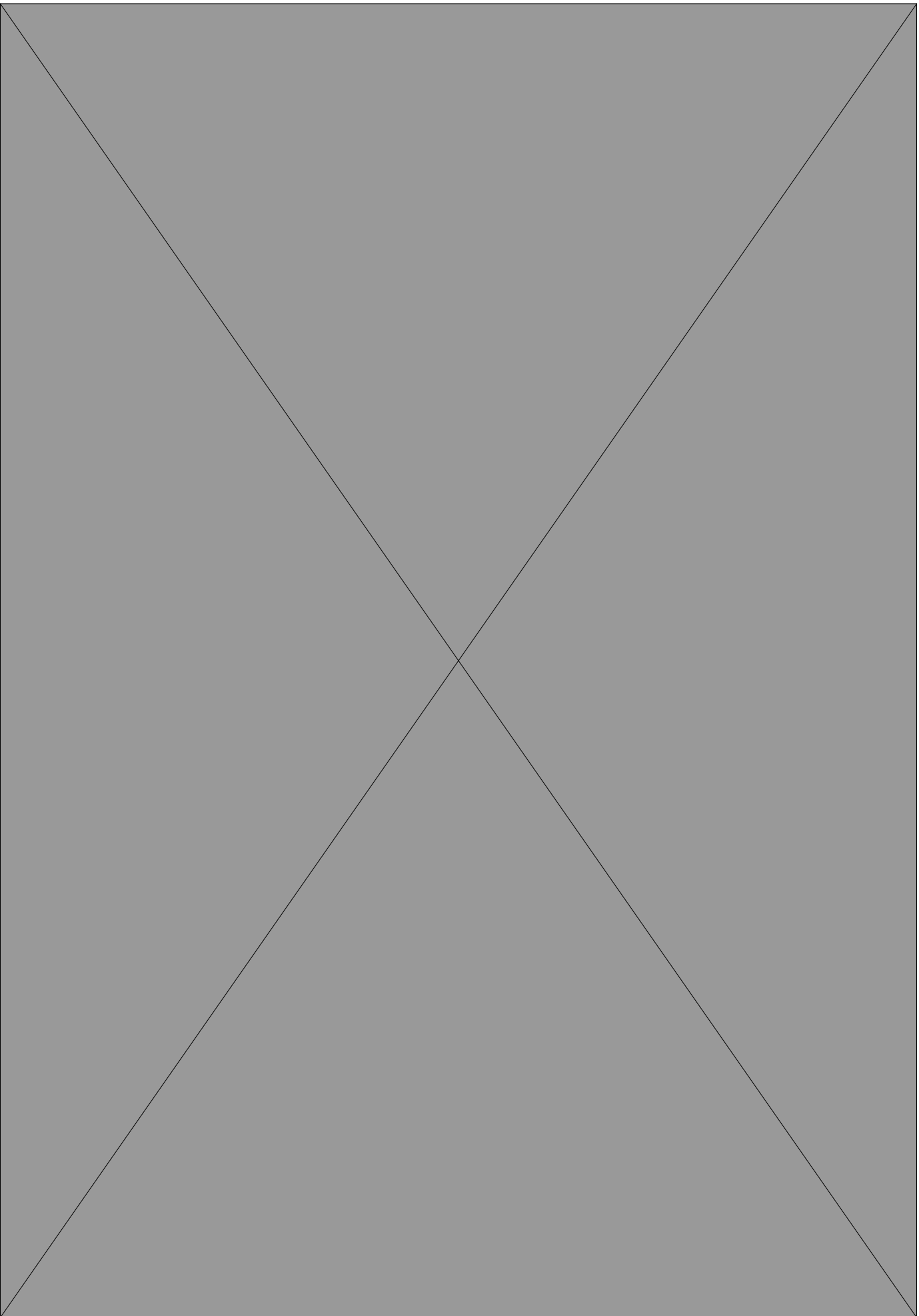
## 2. Etasje



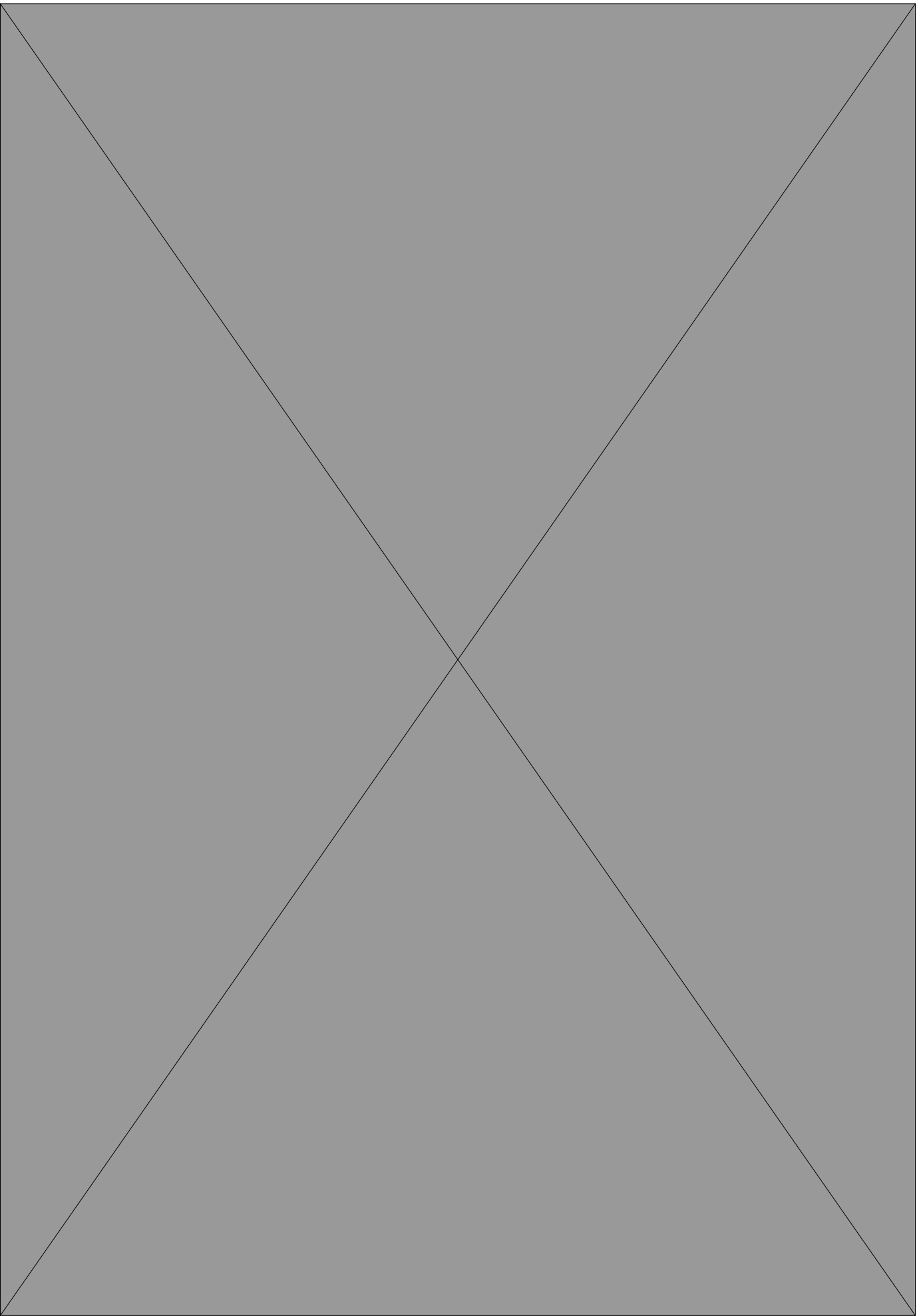
Planskissen er ikke i målestokk.  
Oppgitte mål/areal er innvendige og kan ikke betraktes som eksakte.  
Det tas ikke ansvar for evt. feil.

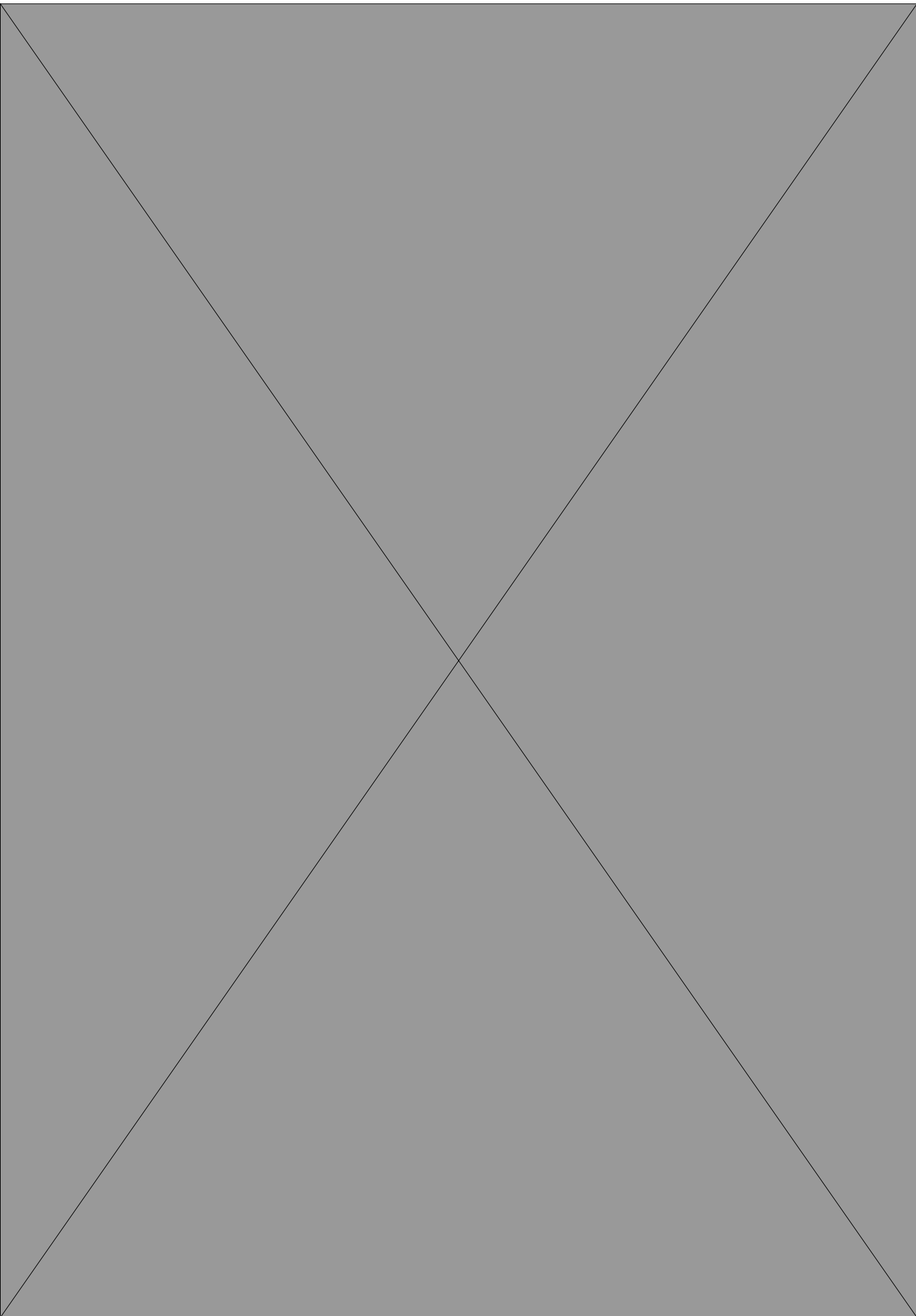
© Bilder er opphavsrettlig beskyttet, eies ikke av Eiendomsverdi

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

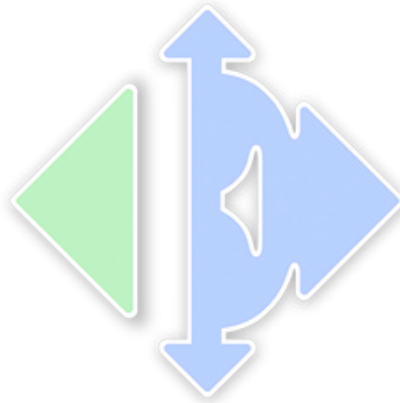








Leilighet  
Skogblomstveien 12  
1470 Lørenskog



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
7	TG 1	Ingen vesentlige avvik
0	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
3	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:  
Takstmann  
**August Magnus**  
Dato: 14/05/2024

Postboks 31  
Jessheim 2051  
98023301  
august@tmam.no



*Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.*

*Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.*

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

**OM EIERSKIFTERAPPORT™**

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

**AVGRENSNING:**

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

**NIVÅ AV ANALYSEN:**

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

**LEVETIDSBETRAKTNINGER:**

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

**VÆR OPPMERKSOM PÅ**

Egenerklæringskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

**KOSTNADSVURDERING VED TG3**

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

**PIPER OG ILDSTEDER:**

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

**ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:**

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

# EIERSKIFTERAPPORT™

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

<b>TG 0</b>	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Det er ingen tegn til slitasje.</li> <li>* Dokumentert fagmessig godt utført.</li> <li>* Det er ingen merknader.</li> </ul>
<b>TG 1</b>	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.</li> <li>* Strakstiltak anses ikke som nødvendig.</li> </ul>
<b>TG 2</b>	<p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Feil utført.</li> <li>* Skadet, eller symptomer på skade.</li> <li>* Svært slitt.</li> <li>* Nedsatt funksjon.</li> <li>* Utgått på dato.</li> <li>* Kort gjenværende brukstid.</li> <li>* Det er behov for tiltak i nær fremtid.</li> <li>* Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.</li> </ul>
<b>TG 3</b>	<p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Har total funksjonssvikt</li> <li>* Fyller ikke lenger formålet</li> <li>* Er en fare for liv og helse</li> </ul> <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>
<b>TG iu</b>	<p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen</li> <li>* Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen</li> </ul>

### EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:106, Bnr: 234
Hjemmelshaver:	Minh Ly
Seksjonsnummer:	10
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	2015
Tomt:	Felleseie tomt 1 305,4 m <sup>2</sup>
Kommune:	3222 LØRENSKOG

### BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Minh Ly
Befaringsdato:	13.05.2024
Fuktmåler benyttet:	MMS2 PROTIMETER
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

### OM TOMTEN:

Lett skrånet tomt med asfalterte internveier, lekeplass, sittegrupper, opparbeidet gressplen med beplantning.

**OM BYGGEMETODEN:**

Frittliggende boligblokk oppført i 2015, leiligheten ligger i 2.etasje. Antatt støpt fundament til grunn med grunnmur i støpt betong, yttertak i betongkonstruksjon antatt teknet med papp, yttervegger i betongelementer, trepanel kledning, fasadeplater og armert betong i etasjeskiller og innervegger oppført i betong/gips med varierende overflater. Felles trappegang med heis og felles parkeringkjeller.

Det er ikke satt tilstandsgrad på utvendig kledning, takrenner, yttertak, terrasser/balkonger og utvendig terreng da dette er en del av sameiets felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar. Ved taksering av leilighet i sameier er det primært innvending i leiligheten og de arealene som tilhører denne som er vurdert.

Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. På bakgrunn av observasjoner gjort på befaringsdagen, vurderes grunnforholdene å være stabile. Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Boligblokken er sannsynligvis fundamentert på komprimerte masser av fjell, morene, sand, grus og leire.

Temakart fra NGU viser at boligen ligger i ett område med middels mulighet for marin leire.

Der det finnes marin leire, kan det også være kvikkleire.

Dataene kommer fra NGU. For mer informasjon om kartet, se internettetsiden til NGU.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Leiligheten fremstår i normalt god stand og greit vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Viser til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

**ANNET:**

Boligselskap: 7341, Skrensen Sameie.

Organisasjonsnr: 915 077 129.

**DOKUMENTKONTROLL:**

Takstmannens egne observasjoner 13.05.2024.

Samsvarserklæring for elektriske installasjoner utført R&M Elektro AS 16.01.2015.

Byggetegning fra byggeår.

Megler (meglerpakken) 13.05.2024.

Egenerklæringsskjema 14.05.2024.

FDV dokumentasjon på utført membran på bad.

**BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**

Vegger: Malt gips og malt betong.

Tak/himlinger: Malt gips og malt betong.

Gulv: Laminat og fliser.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Boligsalg.

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Hjemmelshaver opplyser om:

Montert spotte kasser etter innflytting, utført av en faglært bekjent.

Det foreligger ikke samsvarserklæring på utført el-arbeid.

Lagt nytt laminatgulv i leiligheten i 2021.

Malt samtlige vegger i leiligheten i 2021.

Byttet benkeplate på kjøkken i 2021.

Byttet ny kjøkkenventilatoren i 2021.

## EIERSKIFTERAPPORT™

### FELLESKOSTNADER:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 6 679 .- pr. mnd.

Inkluderer:

Garasje 150,-

A konto fjernvarme 2.482,-

Kontig. Velforening 50,-

Felleskostnader 3.965,-

Bredbånd 32,-

Oversikten er ikke uttømmende.

**AREALER OG ANVENDELSE:**

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

**MÅLEVERDIGE AREALER:**

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

**AREALBEGREPER:**

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

**ENDRINGER:**

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.

**NB:**

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Juni 2024.

**AREAL BOLIG:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
2.etasje	69			7	66	3
Underetasje		5				
SUM BYGNING	69	5		7	66	3
SUM BRA	74					

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
SUM BYGNING						
SUM BRA						

**BRA-i:**

69m<sup>2</sup>.

2.etasje: Entre, gang, soverom 1, bad, soverom 2, bod (omklædningsrom) og stue med åpen kjøkkenløsning.

**BRA-e:**

5m<sup>2</sup>.

Underetasje: Kjellerbod i felles boareal.



**MERKNADER OM AREAL:**

Fra og med 010.1.2024 tredje ny utgave av NS 3940 for areal- og volumberegninger av bygg og boliger i kraft. Se detaljert beskrivelse om endringen på nettsiden til Standard Norge. <https://standard.no/nyheter/ny-utgave-av-standard-for-areal-og-volumberegninger-av-bygg/>. I en overgangsperiode vil det bli oppført i rapporten BRA-i, BRA-e, BRA-b, Sum BRA, TBA, P-rom og S-rom.

BRA-i: 69m<sup>2</sup>.

2.etasje: Entre, gang, soverom 1, bad, soverom 2, bod (omkleddingsrom) og stue med åpen kjøkkenløsning.

BRA-e: 5m<sup>2</sup>.

Underetasje: Kjellerbod i felles boareal.

BRA-b: 0m<sup>2</sup>.

Sum BRA: 74m<sup>2</sup>.

2.etasje: Entre, gang, soverom 1, bad, soverom 2, bod (omkleddingsrom) og stue med åpen kjøkkenløsning.

Underetasje: Kjellerbod i felles boareal.

TBA: 7m<sup>2</sup>.

Balkong.

P-rom: 66m<sup>2</sup>.

2.etasje: Entre, gang, soverom 1, bad, soverom 2 og stue med åpen kjøkkenløsning.

S-rom: 3m<sup>2</sup>.

2.etasje: bod (omkleddingsrom).

Målt takhøyde på stue 2,49m.

Målt takhøyde i gang 2,20m.

Innvendige arealer er oppmålt med laser.

Ved arealmåling for salg eller avhending av bolig, skal bruksareal (BRA) benyttes. Hele boenheten skal måles og summeres i BRA. Ved arealmåling av BRA-i er det målt inn i smyg mot karm på dør og vinduer som går ned til gulvet, i.h.t. NS 3940. Mindre areal avvik kan forekomme.

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift.

Det er bruken av rommene på befaringdagen som vurderes om hva det betegnes som i rapporten.

Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger.

Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling.

Arealer på terrasser, balkonger og verandaer er målt på innsiden av rekkverk/brystning, eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytre begrensinger, som rekkverk o.l.

**MERKNADER OM ANDRE ROM:**

Kjellerbod nr 10 i felles boareal. TGIU

1 stk biloppstillingsplass nr 10 i parkeringskjeller. TGIU

Boder og biloppstillingsplass er sameiets felles byggemasse og vedlikeholdsansvar, derfor ikke satt tilstandgrad.

**FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):**

Oppholdsvær og 18 plussgrader.

Leiligheten ble kontrollert/inspisert i dagslys den 13.05.2024.

Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringdagen og bygningens byggeår.

Utvendige konstruksjoner over terreng er inspisert fra bakkeplan.

Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonene. Dette kan medføre at skader/mangler som er tildekket/skjult ikke fremkommer i taksten.

Funksjonstesting av elektrisk anlegg, varmekabler, panelovner, hvitevarer o.l er ikke foretatt.

Funksjonstesting av markiser, persienner o.l er ikke foretatt.

Det er kun stedvis gjort enkelte målinger (krysslaser og avstandsmåler) eller inngrep i konstruksjonen der hvor dette er beskrevet.

Hjemmelshaver/eier ga muntlig og skriftlig beskrivelse om årstall og bygningmessige påkostninger om de forskjellige beskrivende byggedeler i rapporten.

---

**ANDRE MERKNADER:**

Leiligheten blir oppvarmet av vannbåren varme på bad og i entre. Radiatorer på stue og soverom.

---

**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Minh Ly

---

## **BYGGMESTER:**

En BMTF-sertifisert takstmann er en bygmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

## **INTEGRITET:**

### **UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på [www.BMTF.no](http://www.BMTF.no)

*Ansvarlig for rapporten:*

### **August Magnus**

Takstmann og Malermester.

Jeg har 24 år erfaring i byggebransjen med å analysere, reparere og bygge boliger.

14/05/2024



August Magnus

**1. Våtrom****1.1 Bad****TG 1** 1.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger: Fliser.

Tak/himlinger: Malt gips med downlights.

Bad fra 2015 inneholder:

- Vegghengt dusj med ett-greps blandebatteri og svingbare glassdører.
- Servant med ett-greps blandebatteri og servantskap med folierte fronter.
- Vegghengt speil.
- WC med innebygd susterne.
- Opplegg for vaskemaskin. Se punkt 6.1.

Vegger, innredning og tak/himlinger fremstår i god stand og godt vedlikeholdt. TG1

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid for bad er 15 - 25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting armaturer 10 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting klosetter og servanter 25 - 45 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vegger i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

**TG 1** 1.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
- Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulv: Fliser med vannbåren varme.

Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk, gulvfliser fremstår i god stand. TG1

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

**TG 1** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Membranen er fra 2015
- Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
- Det er muligheter for å rengjøre sluk.
- Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
- Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
- Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke utført da det vil gi uklare indikasjoner på om fukten ligger mellom fliser og membran eller under membranen. Synlig mansjett under slukrist i sluk. TG1

Det ble fortatt hull boring fra tilstøtende rom (soverom 1) til bad, det ble ikke avdekket unormale verdier. TG1  
Det ble fuktsøkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater under befaringen, der det ikke ble avdekket unormale verdier. TG1

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting av gulvsluk er 30 - 60 år.  
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vegger og gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

## 2. Kjøkken

### TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2015

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereider eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Vegger: Malt gips. Fliser mellom kjøkkeninnredning og benkeplate.

Tak/himlinger: Malt gips.

Gulv: Laminat.

Åpen kjøkkenløsning fra 2015 inneholder:

Kjøkkeninnredning med hvitmalt glatte fronter og skuffer.

Laminert benkeplate med underlimt stålvaske og ett-greps blandebatteri.

Integrerte hvitevarer: Oppvaskmaskin, kjøleskap, stekeovn og induksjonkoker.

kjøkkenventilator med utsug til anlegg. Se punkt 6.3.

På befaringsdagen ble det fuktsøkt normale verdier på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv. TG1

Hvitevarer er ikke funksjonstestet. TGIU Eier/hjemmelshaver melder ingen avvik.

Sokkel på kjøkkeninnredningen ble ikke demontert for å inspisere under.

Vegger, innredning, gulv og tak/himling fremstår i normalt god stand uten noen vesentlige avvik. TG1

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid for kjøkken er 15 - 20 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.

Utskifting/vedlikehold: Blandebatterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 10 - 25 år, anbefalt brukstid 15 år.

## 3. Andre Rom

### TG 1 3.1 Andre rom



Entre, gang, soverom 1, soverom 2, bod (omkleddningsrom) og stue:

Vegger: Malt gips.  
Tak/himlinger: Malt gips.  
Gulv: Laminat.

Vegger, gulv og tak/himlinger fremstår i normalt god stand og greit vedlikeholdt, det er noen små merker etter gamle veggfester og bilder på vegger som må forventes ut ifra bruk. TG1

Garderobeskap er ikke satt tilstandgrad. TGIU.

På befaringsdagen ble det fuksøkt normale verdier på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv i øvrige rom. TG1

Etasjeskiller: Retningsavvik/hellingsavvik målt lokalt avvik på 05mm til 10mm. TG1  
Retningsavvik er målt med krysslaser på tilfeldige utvalgte steder på overflaten på gulvet i boligen, med en lengde på ca 2 meter. Lokalt avvik målt i stue/kjøkken på 10mm. Retningsavvik på vegger og tak/himlinger er ikke målt.

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av gipsplater er 8- 16 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av betong er 6 - 10 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av laminatgulv er 10 - 20 år.

#### 4. Vinduer og ytterdører

##### TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med malte trerammer har 2-lags isoleringsglass produsert i 2015.

Balkongdør med malte trerammer har 2-lags isoleringsglass produsert i 2015.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldige valgte vinduer, balkongdør i boligen, Ingen avvik. TG1

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass på befaringsdagen.

Punkttert glass er bare synlig under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forkomme punkttert glass som ikke ble registrert på befaringsdagen.

Ytterdør med malte trerammer antatt produsert samme år som vinduer.

Innvendige hvitmalt glatte dører antatt produsert samme år som vinduer.

Malte dørgerikter.

Malte taklister.

Lakkerte fotlister.

Lakkerte terskler.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte innedører og ytterdør, Ingen avvik. TG1

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

#### 5. Balkonger, verandaer og lignende

##### TG iu 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater, se under.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

TBA:

Balkong på 7m2 med adkomst via stue oppført i trekonstruksjon og metall forankring med terrassebord på bjelkelag, metall rekkverk og undertak med fasadeplater.

Balkongen er en del av sameiets felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar, derfor ikke satt tilstandsgrad. TGIU.

Terrassebord har stedvis mye tørrsprekker og har ett behov for behandling, Det er synlig fuktskade i fasadeplater i undertak til balkongen over. Ytterligere undersøkelser anbefales.

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av terrassebord er 10 - 20 år.  
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før overflatebehandling av terrassebord er 4 - 8 år.

## 6. VVS

### TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2015

Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er spalte på innebygget sisterner for WC.

Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Avløpsrør i plast og vannrør i plast, metal og kobber.

WC med innebygd sisternen på bad.

Sluk i dusjsone.

Rørstokkskap plassert på vegg på bad.

Hovedstoppekransen plassert i rørstokkskap.

Kraner og avløp i oppvaskbenk og servantskap er testet, uten at det ble registrert noe avdrypp fra vannrør. TG1

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for kobberør 25 - 50 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for plastrør 25 - 50 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for avløpsledninger av plast 25 -50 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for galvanisert rør 20 - 40 år.

### TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2015

Oppvarming tilknyttet sentralvarme anlegg.

Sentralvarme anlegg er sameiets felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar derfor ikke satt tilstandsgrad. TGIU

**Merknader:**

### TG iu 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2015  
Det var sist inspisert i ukjent år .  
Det var rengjort i ukjent år .  
Boligen har ikke naturlig ventilasjon.  
Boligen har mekanisk ventilasjon.  
Boligen har ikke balansert ventilasjon.  
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Det er Flexit mekanisk ventilasjon med felles avtrekk og styring fra kjøkkenventilator.  
Ventilasjonsanlegg er en del av sameiets felles bygningsmasse og vedlikeholds ansvar, derfor ikke satt tilstandgrad.  
TGIU.

Bygningsdelen er iht til datidens krav.  
Etter nyere standard krevers balansert ventilasjon med varmegjenvinning av hensyn til inneklime og energieffektivitet.

Generelt:

For å sikre godt innemiljø er det viktig med utskifting av luft med ett godt fungerende ventilasjonsanlegg.  
Det anbefales periodisk ettersyn med utskifting av eventuelle filter og rengjøring av byggets kanalsystem og ventilasjonsanlegg.

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal tid før rens av filter og ventilasjonsrør er 1 - 3 år.  
Utskifting/vedlikehold: Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.  
Utskifting/vedlikehold: Antatt normal forventet lever til før utskifting av mekanisk ventilasjon er 15 - 20 år.

## 7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

### 7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent år.

Det elektriske anlegget ble installert i 2015

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap plassert på vegg i gang.  
Automatsikringer og jordfeilbryter.  
12 fordelingskurser.

Hjemmelshaver fremlegger:

Samsvarserklæring for elektriske installasjoner utført R&M Elektro AS 16.01.2015.  
Det foreligger ikke samsvarserklæring på montering av spotter i stue.

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg. Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Kravet om samsvarserklæring av anlegg oppført etter 1. januar 1999 har ikke tilbakevirkende kraft.

Det anbefales på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en el-kontroll av boliginstallasjon ved ett eierskifte.

Det elektriske anlegget er kun visuelt vurdert for sjekkpunkter som er ført opp ovenfor.

Det settes ikke tilstandgrad for det elektriske anlegget da det kreves spesialkompetanse og godkjent autorisasjon.

**Merknader:** Utsifting/vedlikehold: Antatt normal forventet levetid før utskifting av elektriske anlegg i boliger er ca 25 - 30 år.

## Vær oppmerksom på:

---

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

## Tilleggsopplysninger:

---

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Hjemmelshaver opplyser om:

Hørte at noen fant skjeggkre i andre boliger i sameiet, vet ikke hvilken. Styrer bestilte ett firma for å sette ut skjeggkre-gift 2 ganger i året 2021/2022 (6 mnd. i mellomrom). Dette er utført og ferdig, til nå har jeg ikke hørt mer om det.

Takstmannens vurdering ved TG2:

Takstmannens vurdering ved TG3:



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Kløfta	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1205240127	
<b>Selger 1 navn</b>	
Minh Ly	
<b>Gateadresse</b>	
Skogblomstveien 12	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
LØRENSKOG	1470
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	9
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1205240127

## 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: ML

1

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Nei

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

Nei

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 skjeggkre 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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

En elektriker venn som monterte downlight kasser for meg, han gjør bare for vennens tjeneste. Nå er han pensjonist og flyttet hjem til hjemlandet i Vietnam.

Arbeid utført av

Dugnad

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei  Ja

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

Beskrivelse

utført av Strømmen EL Installasjon i august 2021

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, tømrerarbeid 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

Nei

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

Beskrivelse

Hørte at det fant skjeggkre i andre bolig, vet ikke hvilken. Da bestilte styrer firma for å sette skjeggkre gift 2 ganger i året 2021/2022 (6 mnd. i mellomrom). Da det ble utført og ferdig til nå har ikke hørt mer om det.

Document reference: 1205240127

## Tilleggs kommentar

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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. 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 eiendomsmeglere ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Minh Ly	6d513a3528026154a1fc4de 24899c5963be715b9	14.05.2024 16:21:46 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1205240127





- 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>





## Tegnforklaring

### Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Grense for restriksjonsområde
-  Frisiktsone ved veg

### Reguleringsplan PBL 2008

-  Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
-  Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
-  Barnehage
-  Undervisning
-  Kjøreveg
-  Trase for jernbane
-  Turdrag
-  Park

### Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Formålsgrense
-  Eiendomsgrense som skal oppheves
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kjørefelt
-  Avkjørsel
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift kote høyde



# Årsmøte 2024

7341 Skrensen Sameie



## Til seksjonseierne i Skrensen Sameie

**Velkommen til årsmøte tirsdag 23. april 2024 kl. 19.00 i Framtia barnehages lokaler.**

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

Hvem kan delta på årsmøtet?

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

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

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

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

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

## Innkalling til årsmøte

---

**Ordinært årsmøte i Skrensen Sameie**  
avholdes tirsdag 23. april 2024 kl 19.00 i Framtia barnehages lokaler

---

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

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

### 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2023

- A) Årsrapport og regnskap for 2023
- B) Styret foreslår at årets resultat føres mot egenkapital

### 3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

### 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Finansiering av målere ved engangsinnbetaling fra seksjonseierne
  - B) Ikke tillatt med blinkende lys
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2-3 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 1 varamedlem for 1 år

Lørenskog, 19.03.2024  
Styret i Skrensen Sameie

Ruth Bjønness-Jacobsen    Michalina Arhe Berkay    Hilde Tangen Larsen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Ruth Bjønness-Jacobsen	Skogblomstveien 12
Styremedlem	Michalina Arhe Berkay	Skogblomstveien 12
Styremedlem	Hilde Tangen Larsen	Skogblomstveien 4
Varamedlem	Usman Asghar Ali	Skogblomstveien 12
Varamedlem	Lasse Forbord	Skogblomstveien 12

### Kontaktinformasjon

Styret har e-postadresse [skrensen@gmail.com](mailto:skrensen@gmail.com)

Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

### Vibbo

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

### Generelle opplysninger om Skrensen Sameie

Sameiet består av 18 seksjoner.

Skrensen Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 915077129, og ligger i LØRENSKOG kommune

Gårds- og bruksnummer:

106 234

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

Skrensen Sameie har ingen ansatte.

### Regnskap- og forvaltning og revisjon

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

## Styrets arbeid

### Styremøter

Det har vært avholdt 8 styremøter i 2023. I tillegg har det vært korte møter digitalt, samt kontakt mellom styremedlemmene pr telefon og i messenger-grupper.

### Kontakt med beboere

Styret har hatt en del henvendelser fra beboere om stort og smått, som er håndtert og besvart. Det ble på høsten sendt ut informasjonsskriv pr e-post til alle beboerne om brannvern, forsiktighet ved inngrep i tak/vegger, forebygging av rotteplage samt garasje og nedkjørsel vinterstid. Styret har også informert gjennom OBOS' kommunikasjonskanal Vibbo, som både har en nettside og en app - informasjonen når fram til alle seksjonseierne der. Skrensens facebook-side er etter hvert fasett ut som informasjonskanal. Praktisk informasjon er i tillegg lagt i postkassene og slått opp på infotavle og felles dører.

### Dugnader

Det har vært gjennomført to dugnader i 2023, i mai og i oktober. Det har da blitt utført arbeid med å klippe hekker og busker, fjerne mose, ha på ugressmiddel, luke ugress, klippe gress, ha på ny bark, rense heller og vaske i inngangsparti, feie garasjenedkjørsel, rense rister/sluk, smøre låser, sjekke sluk på tak og vaske avfallscontainere. Vi har hatt enkel servering ved dugnadene. Oppmøtet og innsatsen har vært veldig bra!

I tillegg har det vært flere minidugnader, som er korte dugnader med kun én arbeidsoppgave, som å klippe gress eller fjerne vann fra garasjegulvet.

### Reklamasjonssaken

Skrensen sameie har hatt en reklamasjonssak overfor Selvaag som utbygger. Saken gjaldt vann- og fuktproblematikk i kjeller-/underetasjen og omhandlet ujevnt garasjegulv med feil fall, utilstrekkelig garasjeventilasjon samt kontroll av utvendig fuktsikring pga. symptomer på fukt. Det ble vedtatt på ekstraordinært årsmøte i 2020 at sameiet skulle ta rettslige skritt overfor utbygger. Vi har benyttet advokat og har hatt forsikringsdekning. Styret fremmet først saken for forliksrådet, men det førte ikke til noen løsning. Saken gikk i tingretten våren 2023, men dessverre vant vi ikke fram. Vi ble idømt å betale motpartens saksomkostninger, noe vi finansierte ved låneopptak. Seksjonseierne ble informert om utfallet pr e-post.

### Vedlikeholdsarbeid

Høsten 2022 ble ventilasjonsanlegget for leilighetene ombygd til trykkstyrt anlegg, noe som viste seg å få fram flere eksisterende feil med påfølgende stans i anlegget. Feilene ble etter hvert funnet og rettet opp, og nye komponenter ble montert. Ombyggingsprosessen kostet derfor mer enn antatt på forhånd og tok lenger tid. Innreguleringen (justeringen) av ventilasjonen til hver enkelt leilighet ble derfor først gjennomført i mai/ juni 2023.

### Forsikringssak

Det ble i slutten av 2023 oppdaget vannlekkasje i to leiligheter, en i 3. etg. og en i 2. etg. Dette kom av en ny lekkasje i yttertaket. Utbedring av selve lekkasjen er bekostet av sameiet, mens følgeskadene dekkes av sameiets forsikringsselskap. Saken er ikke avsluttet.

### Service-/vedlikeholdsavtaler og kontrollavtaler

Styret har fulgt opp diverse løpende serviceavtaler og kontrollavtaler, bl.a. for garasjeporten, heisen, varmeanlegget, sprinkleranlegget, ventilasjonsanlegget og brannalarmanlegget.

**Diverse oppgaver**

Styret har hatt diverse oppgaver i f.m. skifte av lyspærer og batterier, kontakt med Driftsforeningen og HMS-evaluering. I tillegg oppgaver i f.m. feil med garasjeport, defekte ringeklokker, oppsetting av veibom, feilutløste brannalarmer, utskiftning av dørlåser, montering av takstige-trinn, oppfølging av vaktmester (bl.a. garasjevask, vinduspuss) og annet.

Styret har gjort en ekstra innsats i å måke snø, fjerne vann i garasjen, luke ugress og klippe gress.

**Tiltak for å øke inntekter og begrense kostnader**

Alle tre utleieplassene i garasjen er fortsatt utleid, noe som skaffer inntekter til sameiet. Det er to parkeringsplasser som ikke leies ut, disse brukes til gjesteplasser.

Styret har utført flest mulig av arbeidsoppgaver selv, f.eks. planlegging og gjennomføring av årsmøte samt budsjettarbeid, noe som begrenser kostnadene.

Felleskostnadene ble økt 10% ved utgangen av året pga. økte forsikringskostnader, økte kommunale avgifter samt generell prisstigning på varer og tjenester.

Styret har foretatt hyppig justering av varmekablene i garasjenedkjøringen og fulgt med på innstilling av temperaturen i fellesarealene. Dette for å sørge for effektiv bruk og samtidig holde kostnadene nede.

**Utgifter til oppvarming, varmtvann og kaldtvann**

Sameiet betaler fakturaer for fjernvarme, strøm og vann/avløp til hele bygget, både fellesarealene og leilighetene. Seksjonseierne betaler inn til sameiet via felleskostnadene månedlige åkonto-beløp for leilighetenes forbruk. Det foretas en avregning årlig, og differansen mellom skyldig beløp og innbetalte beløp tillegges eller fratrekkes i felleskostnadene en av månedene etter. Etter avregningen justeres åkonto-beløpene.

## **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023**

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

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

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### **Vesentlig avvik**

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak ombygging av ventilasjonsanlegg samt juridisk bistand og saksomkostninger.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak låneopptak.

### **Resultat**

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### **Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.**

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 40.223.

## **KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024**

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

### **Større vedlikehold**

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 144.000 som omfatter bytte av målere for vann og varme.

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

Kostnadene til kommunale avgifter er steget vesentlig de siste årene og forventes å stige også i 2024.

### **Energikostnader**

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

### **Forsikring**

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Skrensen Sameie.

### **Lån**

Skrensen Sameie har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### **Felleskostnader**

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

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.





BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SKRENSEN SAMEIE

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SKRENSEN SAMEIE.

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

### Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil,



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

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Pennco Dokumentnøkkel: 7PW8-ZHJHF-VI0PE-7QM6i-6Z5WU-Y5EJ

# PENNEO

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

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

## Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: UN:NO-9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-03-20 18:38:47 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 7PW8-ZHUHF-VUPE-7QM6i-6Z5WU-YYSEJ

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

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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

**SKRENSEN SAMEIE**  
**ORG.NR. 915 077 129, KUNDENR. 7341**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	943 128	830 664	943 000	1 029 000
Andre inntekter		0	0	0	145 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>943 128</b>	<b>830 664</b>	<b>943 000</b>	<b>1 174 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-10 575	-9 165	-9 165	-10 575
Styrehonorar	4	-75 000	-65 000	-65 000	-75 000
Revisjonshonorar	5	-7 019	-8 279	-6 500	-8 500
Forretningsførerhonorar		-48 715	-46 835	-49 000	-50 000
Konsulenthonorar	6	-60 128	-31 637	-30 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-289 137	-179 888	-174 500	-317 500
Forsikringer		-57 554	-47 204	-48 000	-56 000
Kommunale avgifter	8	-119 784	-121 433	-134 000	-130 000
Energi/fyring		-142 399	-144 415	-180 000	-180 000
TV-anlegg/bredbånd		-5 787	-6 831	-7 000	-7 200
Andre driftskostnader	9	-446 226	-122 335	-121 500	-129 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 262 325</b>	<b>-783 022</b>	<b>-824 665</b>	<b>-974 275</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-319 197</b>	<b>47 642</b>	<b>118 335</b>	<b>199 725</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	1 778	612	0	0
Finanskostnader	11	-15 366	0	0	-15 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-13 588</b>	<b>612</b>	<b>0</b>	<b>-15 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-332 785</b>	<b>48 254</b>	<b>118 335</b>	<b>184 725</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	48 254		
Fra opptjent egenkapital		-134 224	0		
Udekket tap		-198 561	0		

**SKRENSSEN SAMEIE**  
**ORG.NR. 915 077 129, KUNDENR. 7341**

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		68 904	59 073
Andre kortsiktige fordringer	12	35	0
Driftskonto OBOS-banken		341 883	294 608
Sparekonto OBOS-banken		40	39
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>410 862</b>	<b>353 720</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>410 862</b>	<b>353 720</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		0	134 224
Udekket tap	13	-198 561	0
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-198 561</b>	<b>134 224</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	238 783	0
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>238 783</b>	<b>0</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		27 692	19 201
Leverandørgjeld		116 871	103 984
Påløpte renter		1 639	0
Påløpte avdrag		7 741	0
Energiavregning	15	216 697	96 311
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>370 639</b>	<b>219 496</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>410 862</b>	<b>353 720</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Lørenskog, 11.03.2024  
Styret i Skrensen Sameie

Ruth Bjønness-jacobsen

Michalina Arhe Berkay

Hilde Tangen Larsen

**NOTE: 1**

**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2**

**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	857 016
Leie av garasje plass	36 000
Garasje	32 400
Kontingent Velforening	10 800
Bredbånd	6 912
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>943 128</b>



**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-10 575
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-10 575</b>

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

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 75 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 100, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 019.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-44 954
OPAK AS	-9 063
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 111
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-60 128</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-13 707
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 983
Drift/vedlikehold heisanlegg	-22 005
Drift/vedlikehold brannsikring	-21 346
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-214 356
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-11 229
Kostnader dugnader	-3 511
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-289 137</b>

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-45 975
Renovasjonsavgift	-73 809
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-119 784</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-7 783
Vaktmestertjenester	-116 031
Andre fremmede tjenester	-296 172
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 100
Andre kontorkostnader	-235
Kontingenter	-21 600
Bank- og kortgebyr	-2 306
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-446 226</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 777
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>1 778</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-15 016
Renter på leverandørgjeld	-350
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-15 366</b>

**NOTE: 12****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Purregebyr	35
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>35</b>

**NOTE: 13****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

**NOTE: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,60 %. Løpetiden er 3 år.

Opprinnelig 2023

-300 000

Nedbetalt i år

61 217

---

-238 783**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-238 783**

---

**NOTE: 15****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)

-455 928

**SUM INNETEKTER****-455 928**

---

**KOSTNADER**

Administrasjon

13 151

Fjernvarme

226 080

**SUM KOSTNADER****239 231**

---

**SUM ENERGIAVREGNING****-216 697**

---

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

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

## INNKOMNE FORSLAG

### SAK A. FINANSIERING AV MÅLERE VED ENGANGSINNBETALING FRA SEKSJONSEIERNE.

Forslagsstiller: Styret

Saksinformasjon: *"De eksisterende målere må byttes i slutten av dette året, da det må skje innen de er 10 år gamle - pga. batterienes levetid og målernes nøyaktighet. Dette er en kostnad som ikke er med i budsjettet, så alternativet er finansiering ved hjelp av lån. Styret mener at denne type kostnader, som må betegnes som vedlikeholdskostnader, vanligvis ikke bør finansieres ved låneopptak. Det vil igjen føre til økte felleskostnader."*

Forslag til vedtak: *"Finansiering av nye målere for vann og varme finansieres ved en engangsinnbetaling fra seksjonseierne. Beløpet kr 7.000,- pr seksjon innkreves av OBOS sammen med felleskostnadene og fordeles på to terminer (juni og september)."*

Styrets innstilling: *Forslaget vedtas.*

### SAK B. IKKE TILLATT MED BLINKENDE LYS

Forslagsstiller: Styret

Saksinformasjon: *Blinkende lys kan fremkalle epilepsianfall hos personer med refleksepilepsi.*

Forslag til vedtak: *Følgende tekst tas med under ordensreglenes punkt 4: "Det skal ikke henges opp blinkende lys utenfor leilighetene (i lysslynge eller dekorasjon), da det kan fremkalle epilepsianfall."*

Styrets innstilling: *Forslaget vedtas.*

## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i STOREBRAND BANK (22572) med polisenummer 6044465. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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

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

### Større vedlikehold og rehabilitering

2015 – 2015	Installert mekaniske dørlukkere/smekklås	Gjelder noen utvalgte dører
2021 - 2021	Utvendige malerarbeider	Gjelder alt treverk på to av fasadene samt terrasseskillere i 1. etg.
2022 - 2023	Ombygging av ventilasjonsanlegg til trykkstyrt anlegg, med ny innregulering	Gjelder alle leiligheter

7341 Skrensen Sameie

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.  
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)





**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

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

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

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

# Ordensregler

Skrensen sameie

---

Fastsatt av årsmøtet 15. juni 2021

Revidert av årsmøtet 27. april 2022

## 1. INNLEDNING

Ordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg på eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg i bygget.

Ordensreglene skal reflektere de betingelsene flertallet av beboerne mener bidrar til et godt miljø. De skal gi retningslinjer for hvilken utfoldelse en selv kan tillate seg og i hvilke tilfeller en kan påtale andre beboere for deres handlinger.

## 2. BRUK AV EGEN EIERSEKSJON

Det skal være ro mellom kl 23:00 – 07:00. Ved større selskapsligheter skal naboer varsles. Innredningsarbeider skal unngås på sen kveld og natt.

Skrot, pappesker og lignende skal ikke over tid oppbevares på terrassene. Husk at terrassen er vårt "ansikt" overfor naboer. Det er ikke tillatt å riste tepper, ryer, sengetøy og lignende over rekkverket på balkonger eller ut av vinduer. Tøking av tøy på terrasser skal unngås.

## 3. DYREHOLD

Dyreeiere må ta hensyn til naboer og utvise ansvar for sitt dyrehold. Hund skal alltid føres i bånd på sameiets område. Støy og lukt som følge av husdyrhold vil påtales dersom det er til sterk sjenanse for naboer. Meiseboller, markkopper og julenek på egen terrasse må plasseres slik at avfall ikke faller ut og ned på terrassen under.

## 4. FASADE OG SOLSKJERMING

Påbygg eller andre prosjekter som berører den utvendige fasaden må ikke iverksettes uten styrets godkjenning.

For å bevare en enhetlig fasade skal fastsatte typer og farger brukes ved bestilling av utvendige markiser og screens. Dette bestilles fra Fasadeprodukter AS.

*Markise* skal være av type FA 40 og markiseduk skal ha farge mørk grå nr. 97. For leiligheter med lys grå vegg skal markisekassett og -armer ha hvit farge og for leiligheter med mørk brun vegg skal de ha sort farge.

*Screen* skal ha farge «nr. 108-118 med B inn». For leiligheter med lys grå vegg skal screen ha lys grå kassett og for leiligheter med mørk brun vegg skal det være sort kassett.

## 5. TV OG BREDBÅND

Sameiet er tilknyttet kabel-tv og bredbånd (Home Net). Oppsetting av parabolantenne og lignende på terrassen er ikke tillatt.

## 6. GRILLING

Elektrisk grill og gassgrill kan brukes så lenge røyk og mat-os ikke er sjenerende for andre. Kullgrill er ikke tillatt brukt pga lang oppvarming/nedkjøling, os og røyk.

## **7. HOVEDINNGANGER, TRAPPER OG GANGER**

Hovedinngangsdørene skal aldri forlates ulåst. Hvis den automatiske dørlukkeren ikke fungerer, skal døra trekkes i lås. Inngangskoden til hoveddøra må ikke gjøres kjent for uvedkommende. Nøkler må ikke komme på avveie.

Sykler og barnevogner skal ikke settes i trappeoppgangene, men i egne boder, sykkelrom, eller i sykkelstativ ute.

Møbler, tepper og annet som er til hinder for felles renhold i trappeoppgangen skal ikke benyttes. Eventuell utsmykning utenfor inngangsdøra kan kun skje etter overensstemmelse mellom alle beboere som deler flaten for inngang til sine leiligheter, og gjøres for sameierens regning og risiko.

## **8. BOD**

Hver eier har en låsbar kjellerbod. Det er ikke tillatt å oppbevare brannfarlige gjenstander, fuktige gjenstander, matvarer eller noe som avgir lukt i boden. Eierne frarådes sterkt å oppbevare verdigjenstander (inkl portåpner og/eller nøkler til leiligheten) i bodene. Lyset i boden skal slukkes og felles dør låses når man forlater stedet.

## **9. GARASJE**

Vis hensyn og parker så nær stolpene som mulig for å gi god plass mellom bilene.

Det er ikke anledning til å benytte garasjeanlegget til vasking av biler eller annet mekanisk vedlikehold.

Garasjen skal alltid holdes låst for å unngå innbrudd, tyveri og hærverk. Det er hver sameiers ansvar å sørge for at ingen uvedkommende kommer inn i garasjeanlegget: Kjør aldri avsted før du ser at porten er lukket. Nøkler og portåpnere må ikke komme på avveie.

Søppel eller eiendeler skal ikke oppbevares på p-plassene.

Søppelkassa ved døra skal ikke brukes som ordinær avfallsstasjon for leiligheten, men til småsøppel fra biler, bakken etc.

Sykler har et eget rom med stativer i garasjen.

Det er ikke lov å gå inn i tekniske rom eller røre anlegg, knapper og ventiler.

Om vinteren skal man ikke kjøre inn i garasjen med betydelige mengder snø på bilen. Det vil da bli vanskelig for garasjegulvet å tørke opp.

Gjesteparkeringsplassene skal kun brukes til gjester med gyldig p-kort og ikke fastboende. Styret kan innvilge tillatelse til å bruke disse plassene til andre formål (håndverkere etc.)

## **10. AVFALLSHÅNDTERING**

Matafall, papp/papir og restavfall kastes i avfallsbrønnene i sameiets avfallsanlegg.

Mat- og restavfall skal sorteres på følgende måte: Matafall i grønn pose. Restavfall i hvit pose eller handlepose.

Avfall skal ikke henses ved siden av /utenfor avfallsbrønnene.

## **11. ORDENSREGLER OG ANSVAR**

Seksjonseierne er ansvarlige for at ordensreglene følges i hans/hennes husstand, også de personer seksjonseieren har gitt adgang til bolig eller eiendommen forøvrig.

Dersom det oppstår skade som følge av overtredelse av ordensreglene eller annen mangel på aktsomhet, vil seksjonseier være erstatningspliktig. Styret kan i slike tilfeller innføre strakstiltak og kan bringe saken opp på neste årsmøte.

# VEDTEKTER

for

## Skrensen Sameie

org.nr. 915 077 129

Vedtektene er fastsatt av utbygger i forbindelse med seksjonering.  
Revidert på sameiermøte 20. mars 2019 iht.  
Eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Skrensen Sameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 21.1.2015.

#### 1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 18 boligseksjoner på eiendommen.  
Gnr. 106 bnr. 234 i Lørenskog kommune.

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

Seksjonerte tilleggsdeler består av:

- Boder
- Parkeringsplasser i parkeringskjeller
- Balkonger og markterrasser

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

#### 1-3 Sameiebrøk

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

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal, eksklusiv balkonger og terrasser.

### 2. Rettslig disposisjonsrett

#### 2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

(3) Sameiets styre/forretningsfører skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon.

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

(5) Seksjon 1 og 2 har eksklusiv bruksrett til uteareal på grunnflate som er tinglyst som tilleggsdeler til seksjonene.

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

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

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Det er ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom.

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.
- Videre gjelder det arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger etc.
- Videre kreves styrets godkjenning for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

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

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles

tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

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

### **3-2 Ordensregler**

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

## **4. Parkeringsplasser i garasjeanlegg seksjonert som tilleggsdeler**

### **4-1 Rettslig disposisjonsrett**

(1) Parkeringsplassene er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner.

(2) Parkeringsplass kan bare selges sammen med hoveddelen

### **4-2 Vedlikehold**

Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjeanlegget.

### **4-3 Felleskostnader**

Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av biloppstillingsplass i garasjekjeller, som f.eks. garasjeport, renhold av garasjeanlegget o.l. fordeles med lik andel pr. garasjeplass.

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

(1) 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 samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Ladepunkt skal kobles til den enkelte seksjonseiers strømmåler og ikke påvirke felles strømmåler.

### **4-5 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne**

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

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

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



## 5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

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

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(12) Seksjon 1 og 2 som har eksklusiv bruksrett til uteareal på grunnflate som er tinglyst som tilleggsdeler til seksjonene, har vedlikeholdsplikt for disse.

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

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

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

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer (herunder termovindu), ytterdører knyttet til fellesarealer, verandadør eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også bygningsmessig vedlikehold av balkonger.

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

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

(6) Selv om sameiet har vedlikeholdsplikten, skal kostnader fordeles slik som iht. § 6.

## **6. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform**

### **6-1 Felleskostnader**

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

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

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

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

(5) Felleskostnader forbundet med kollektiv kabel-tv og evt. bredbånd fordeles med lik andel pr. seksjon.

(6) Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av biloppstillingsplass i garasjekjeller, som f.eks. garasjeport, renhold av garasjeanlegget o.l. fordeles med lik andel pr. garasje plass.

(7) Kostnader forbundet med sameiets medlemskap i Lørenskog Stasjonsby Driftsforening for Park og Skog fordeles med lik andel pr. seksjon.

(8) Kostnader til seksjonenes forbruk av fjernvarme (oppvarming/tappevann) samt vannforbruk skal betales av den enkelte bruksenhet etter målt forbruk. Den enkelte bruksenhet betaler et beløp a-konto per måned sammen med øvrige felleskostnader med årlig avregning mot faktisk forbruk.

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

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

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

#### **6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse**

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

#### **6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Årsmøtet skal velge styreleder med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt. Ved valg av øvrige styremedlemmer, anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene behøver ikke være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

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

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

### **8-2 Styremøter**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **8-5 Inhabilitet**

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

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

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

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

## **9. Årsmøtet**

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

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

### **9-2 Tidspunkt for årsmøtet**

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

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

### **9-3 Innkalling til årsmøte**

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men

varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **9-5 Hvem kan delta i årsmøtet**

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

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

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

#### **9-6 Møteledelse og protokoll**

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



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

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

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

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

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

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

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til resekjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

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

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

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

økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

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

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

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

### **9-11 Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

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

### **10-1 Forretningsfører**

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

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

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring.

Årsmøtet kan velge revisor. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt eller beslutningen blir omgjort.

### **10-3 Forsikring**

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

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

## **11 Diverse opplysninger**

### **11-1 Endringer i vedtektene**

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

### **11-2 Generelle plikter**

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

### **11-3 Definisjoner**

Begreper benyttet i vedtektene er i samsvar med Eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65. For definisjoner av begrepene henvises det til Eierseksjonslovens §4.

### **11-4 Medlemskap Lørenskog Stasjonsbys Driftsforening for Park og Skog**

Sameiet har rett og plikt til å være medlem av Lørenskog Stasjonsbys Driftsforening for Park og Skog. Sameiet er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av Lørenskog Stasjonsbys Driftsforening for Park og Skog og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene. Nærmere bestemmelser om rettigheter og forpliktelser for Lørenskog Stasjonsbys Driftsforening for Park og Skog fremgår av vedtektene for driftsforeningen.

### **11-5 Kameraovervåkning**

Sameiet har godkjent kameraovervåkning på sameiets fellesområder. Styret har ansvar for at kameraovervåkning foregår i henhold til Datatilsynets regelverk.



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

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

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i 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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## 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.

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

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

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgjøring og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](mailto:help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

  
Rettt skal være rett. For alle.



# Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

## **Egenandel**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

## **Nytt om tilstandsrapporter**

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### **Arealavvik**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### **Viktig for kjøper å være klar over**

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



# 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 ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til 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 gis.
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:** Skogblomstveien 12  
1470 LØRENSKOG

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Eirik Jørgen Off

**Oppdragsnummer:** 1205240127

**Telefon:** 975 26 138  
**E-post:** eirik.off@aktiv.no

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 viderefordlet 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:**

15.05.2024

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