



aktiv.

Rastastubben 2, 1476 RASTA

**Gjennomgående 3-roms
selveierleilighet med upåklagelig
beliggenhet!**



Fagansvarlig Eiendomsmegler MNEF

Iris Therese Asak

Mobil 975 98 015

E-post iris.asak@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Lillestrøm

Torvet 5, 2000 Lillestrøm. TLF. 63 80 90 72

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 700 000,-
Fellesgjeld: Kr 82 564,-
Omkostn.: Kr 120 900,-
Total ink omk.: Kr 4 903 464,-
Felleskostn.: Kr 6 120,-
Selger: Advokat Johannes Andersen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1989
BRA-i/BRA Total 86/89 kvm
Tomtstr.: 3107.2 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 100, bnr. 480
Snr. 4
Oppdragsnr.: 1204250043

Rastastubben 2 er en romslig 3-roms selveierleilighet med attraktiv beliggenhet. I umiddelbar nærhet finner du busstopp og Rasta nærsenter, og i tillegg er det gangavstand til to store kjøpesentre, fine rekreasjonsområder og mye mer. Det er med andre ord enkelt å bo uten bil, men det medfølger også garasjeplass. Varme dager kan nytes på to solrike balkonger. Balkongen har både overbygg og markise.

Leiligheten ligger i første etasje og har en fin planløsning. Man har entré, to soverom av god størrelse, kjøkken i eget rom med utgang til balkong, bad innredet med badekar, innvendig bod og en lys stue med utgang til balkong. Leiligheten disponerer en loftsbod på ca. 3 kvm.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	32
Egenerklæring	54
Energiattest	57
Budskjema	115

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 86 m²

BRA - e: 3 m²

BRA totalt: 89 m²

TBA: 12 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 86 m² Bad, Kjøkken, Entré, Stue, Bod, Soverom, Soverom 2

BRA-e: 3 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

12 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3107.2 m²

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et attraktivt og svært sentralt boligområde på Rasta i Lørenskog kommune. Her har du Rasta nærsenter som nærmeste nabo og kort gangavstand til to kjøpesentre, samt resten av byens servicetilbud og fasiliteter.

Like i nærheten er det lysløypenett innover i Østmarka, som byr på gode rekreasjonsmuligheter hele året. Man kan også ta turen til Losby besøksgård og kafé, hvor de besøkende kan oppleve ulike husdyr på nært hold. Losby Golfklubb har et meget flott golfanlegg med 9- og 18-hulls golfbane.

Lørenskog og omegn har et godt utbygd nett av gang- og sykkelveier, samt et aktivt idrettsmiljø med anlegg innen de fleste grener. Det er blant annet flere ballplasser, ishall, flerbrukshall, svømmehall og tennisbane med mer. Lørenskog Hus ligger i sentrum. Her finner du kino, søndagsåpent bibliotek, aktivitetshus for ungdom, scener, kafé, bar, restaurant, musikk- og kulturskole, kunstsall/galleri m.m.

Skårerbyen er under utbygging og legger til rette for et helt nytt sentrumsliv i Lørenskog. Skårersletta blir bygd om til en attraktiv bygate, og det lages en fantastisk ny bypark med flere ballplasser. Med butikker og kafeer på gateplan får man en urban kobling mot grønne lunger, parker, torg og sosiale møtepunkter.

I området ved Lørenskog stasjon er det en ny bydel med aktiviteter tilpasset alle. Her finner du verdens råeste helårsarena for snøopplevelser – SNØ. Parken har blant annet fire alpine nedfarter, stolheis og blåpark med bigjump, samt langrennsspor på rundt 2 km og et fantastisk lekeområde. Anlegget skal være åpent hver dag, hele året, alltid nypreppet, alltid gøy!

Service tilbud

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Meny, Rema 1000 Skårer og søndagsåpne Joker Vestparken. Førstnevnte ligger på Rasta senter, som også har apotek, legesenter og spisested. For ytterligere service tilbud er det kun ca. 20 minutter å gå til Triaden Lørenskog Storsenter og Metro senter. Strømmen Storsenter med 200 butikker og tilknyttede virksomheter, Lillestrøm sentrum og Oslo sentrum ligger også godt innen rekkevidde.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste bussholdeplass er Rasta senter, som ligger like utenfor boligen. Lørenskog sentrum har bussterminal, og er et kollektivt knutepunkt med hyppige avganger mot Oslo Bussterminal og Lillestrøm. Med bil fra eiendommen tar det ca. 10 min til Strømmen Storsenter, 10 min til Lillestrøm, 15 min til Oslo S og 30 min til Oslo lufthavn.

Bygningssakkyndig

Jo Henrik Stigen

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur. Yttertak er ikke besiktiget.

Det er bindingsverk i mellomliggende fasadefelter.

Leilighetene har adkomst via felles oppgang.

Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med sikkerhet ved visuell kontroll. Det er

grunn til å tro at bygningen er antatt fundamentert på faste og komprimerte masser med betong såler samt grunnmur av betong og eventuell fungerende drenering antas fra angjeldende byggeår.

Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med tegl samt kledd med fasadeplater og panel.

Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 1988.

Innvendig:

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv, laminatgulv og gulvbelegg.

Overflatebehandling vegger: Malte tapetserte flater

Overflatebehandling himling: Malte glatte flater,

Innhold

1.etasje: Bad, Kjøkken, Entré, Stue, Bod, Soverom, Soverom 2

Annet: Bod på loft

Standard

Tg3 - Store eller alvorlige avvik

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

- Brannslukningsapparat er eldre enn 10 år.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav.

En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales at våtrommet totalrenoveres.

Tg2 - Avvik som kan kreve tiltak

Utvendig > Vinduer

• TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Generelt vil eldre vinduer miste isolasjonsevne og det kan oppleves trekk.

Utvendig > Dører

• TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Generelt vil eldre vinduer miste isolasjonsevne og det kan oppleves trekk.

Terrassedører tar i terskel.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverkene er målt til 84 og 89,6cm.

Innvendig > Overflater

- Preg av bruksslitasje. Flere overflater som er moden for oppgradering.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Innvendig > Innvendige dører

- Eldre innerdører med bruksslitasje.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Det foreligger ikke dokumentasjon på anlegget, og heller ikke el-tilsyns kontroll siste 5 årene.

Det anbefales at det innhentes lovpålagt dokumentasjon fra utførende elektroinstallasjonsfirma, alternativt anbefales det en generell gjennomgang av el-anlegget av el-fagmann.

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

- Eldre kjøkkeninnredninger med noe bruksslitasje. Ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner på befaringsdagen.

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 borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til

medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

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

Parkering

Den enkelte sameier har eksklusiv bruksrett til tildelt garasje plass i fellesgarasjen og bod på loft i henhold til tildelt leilighetsnummer.

Det opplyses at det er mulighet for elbil-lader.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring

Polisenummer

459805

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

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.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig.

Fullmaktshaver(e) (selger(e)) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Energi

Oppvarming

Elektriske panelovner.

Gulvvarme bad.

Varmepumpe.

Energikarakter

E

Energifarge

Oransje

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 4 700 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

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

93/1667

Felleskostnader inkluderer

Bygningsforsikring, kommunale avgifter, forretningsførsel og revisjon, grunnpakke tv-/internett, renter og avdrag fellesgjeld.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 120

Andel Fellesgjeld

Kr 82 564

Andel fellesgjeld år
2025

Fellesgjeld pr. dato
01.04.2025

Sameiet

Sameienavn
Sameiet Rastastubben 2-4

Organisasjonsnummer
976101049

Om sameiet
Sameiet består av 24 boligseksjoner.
Til hver sameierandel er det knyttet eierrett til benyttelse av en bruksenhet. Alle beboere i Rastastubben 2 - 4 plikter å være medlem av sameiet.

Lånebetingelser fellesgjeld
Lånenummer: *OBOS01-98207547662
Type: Annuitet
Restsaldo: 1.512.908,-
Restløpetid: 11 år 4 mnd
Terminer pr. år: 12
Type rente: Flyt
Rente pr. 02.05.2025: 7,60%

Regnskap/budsjett
Av årsmøtet avholdt 19.juni 2024 fremgår det av styrets arbeid at økonomien til sameiet har vært stramt og at styret vil ta et hardere grep om økonomien. De informerer at det mest sannsynlig vil bli innkrevd et større beløp fra hver enkelt sameier. Det foreligger pt. ingen informasjon om denne summen.

Styregodkjennelse
Det foreligger krav om styregodkjennelse av ny erverver i sameiets vedtekter.

Risikoen for å bli godkjent som ny erverver påhviler kjøper og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om slik godkjennelse foreligger på overtakelsestidspunktet.

Kjøper kan gå til søksmål mot sameiet dersom kjøper mener manglende styregodkjennelse ikke er saklig begrunnet, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd.

Vedtekter/husordensregler

- Det må kun benyttes gass- eller elektrisk grill.
- Fremleie/utleie er tillatt kun dersom eier/leier har underskrevet "Erklæring på kunnskap om gjeldende vedtekter og husordensregler, dokument 1B.
- Det er ikke lov og plante Tuja og høye busker i terrassekassene, det må eventuelt plantes i krukker eller kasser som plasseres på terrassegulvet.
- Det er ikke tillatt med bruk av oppvarmingskilder som drives av biobrennstoff.
- Kjøkkenvifte skal være av merke Flexit av type: Brasserie-S eller Bistro-S eller Tradition-S. Vifta har ikke motor. Andre viftemerker er ikke tillatt.
- Utvendige markiser må kun settes opp i henhold til vedtatte typer og farger. (kode (792/97) leveres av Scandic markiser). Dersom type er utgått skal styret fastsette ny type.
- Navneskilt på postkasser og utvendige ringeklokker skal være enhetlige og ved utskifting være av samme type som de opprinnelige. Navneskilt bestilles av styret.

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

Dyrehold

Det er tillatt å ha kjæledyr dersom dette ikke er til sjenanse for andre beboere. Eier må underskrive "Erklæring om kunnskap vedrørende gjeldende vedtekter og trivselsregler", dokument 1 A. Sameier plikter å ha forsikring som dekker mulige skader etter akvarium.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 100, bruksnummer 480, seksjonsnummer 4 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:

3222/100/480/4:

14.03.1989 - Dokumentnr: 2255 - Erklæring/avtale

Rett for Lørenskog komm. til å anl.og ha liggende

ledningsanl. for vann spillv. og overv.m.m. Rett til adkomst

for nødv. ettersyn. Best. om planting og bebyggelse.

Rett for Lørenskog Energiverk og Televerket til å ha

liggende kabler m.m. Rett til etters. drift og vedlikeh.
Best. om regler for adkomst til ettersyn.m.fl.best.
Overført fra: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:480
Gjelder denne registerenheten med flere

14.03.1989 - Dokumentnr: 2256 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:529 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:529 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:529 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:529 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:529 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:529 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:529 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:529 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:529 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:529 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:529 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:529 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:529 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:529 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:529 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:529 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:529 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:529 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:529 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:529 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:529 Snr:21
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:529 Snr:22
Rett til bruk av utvendige parkeringsplasser
Overført fra: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:480
Gjelder denne registerenheten med flere

31.05.1989 - Dokumentnr: 5030 - Erklæring/avtale
Kartforretning over gnr. 100 bnr. 480 seksjon 1 - 24 avholdt
17.3.1989 - samlet areal 3106,94 m2.
Gjelder denne registerenheten med flere

14.03.1989 - Dokumentnr: 2257 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 4
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 93/1667
Eierseksjonene disponerer en loftsbod og en garasjeplass i fellesarealene. Fellesarealen inn- og utvendig eies i

sameie i forhold til sameiebrøken.

Ferdigattest/brukstillatelse

Brukstillatelse for installasjon av ildsted datert 30.05.94.

Midlertidig brukstillatelse datert 08.05.89.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk.

Vei, vann og avløp

Rastastubben er offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse og følger reguleringsplan "Rasta, Revefarmen og Østlien" med id: 1982007.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. vedtekter og etter godkjenning fra styret.

Legalpant

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

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

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse. Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette

for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 700 000 (Prisantydning)

82 564 (Andel av fellesgjeld)

4 782 564 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

119 550 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

120 900 (Omkostninger totalt)

131 800 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

134 600 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 903 464 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 914 364 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 917 164 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 120 900

Betalingsbetingelser

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 tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring

Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,20% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

6 000 Garantipremie/inneståelse

5 000 Kommunale opplysninger

25 000 Markedspakke

7 750 Oppgjørshonorar

5 500 Opplysninger fra forretningsfører

3 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

16 000 Tilretteleggingsgebyr

3 000 Visninger / overtagelse per stk. (privatvisninger gratis)

6 570 Eierskiftegebyr forretningsfører

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 127 900

Oppdragsansvarlig

Iris Therese Asak

Fagansvarlig Eiendomsmegler MNEF

iris.asak@aktiv.no

Tlf: 975 98 015

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Lillestrøm, Torvet 5

2000 Lillestrøm

Tlf: 638 09 072

Salgsoppgavedato

13.05.2025

Rastastubben 2 1476 Rasta

1. Etasje



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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.











Digitalt møblert hovedsoverom.



Leiligheten har 2 soverom.



Soverom 2.



Digitalt møblert soverom 2.



Bad.



Bod.



Overbygd balkong med markise.



Balkong med adkomst fra kjøkkenet.

Vedlegg

Nabolagsprofil

Rastastubben 2 - Nabolaget Rasta - vurdert av 42 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Rasta senter Linje 110, 110E, 115E, 315	1 min 0.1 km
Lørenskog stasjon Linje L1	5 min 3 km
Ellingsrudåsen Linje 2	7 min 4.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 17.9 km
Oslo Gardermoen	30 min

Skoler

Rasta skole (1-7 kl.) 582 elever, 28 klasser	10 min 0.7 km
Benterud skole (1-7 kl.) 487 elever, 22 klasser	19 min 1.4 km
Lørenskog friskole (1-10 kl.) 165 elever, 10 klasser	18 min 1.4 km
Kjenn skole (8-10 kl.) 565 elever, 37 klasser	26 min 1.9 km
Løkenåsen skole (8-10 kl.) 310 elever, 28 klasser	6 min 2.6 km
Mailand videregående skole 900 elever	25 min 1.8 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	8 min 5.4 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

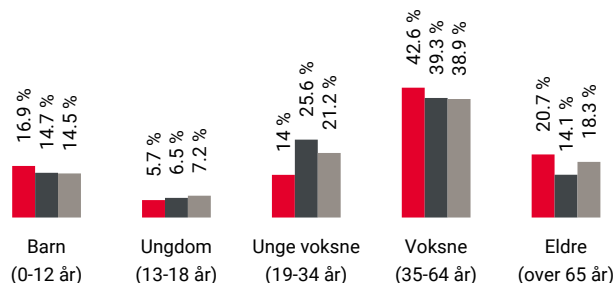
Veldig bra 84/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rasta	822	373
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Eventyrstua barnehage (1-5 år) 67 barn	3 min 0.2 km
Rasta barnehage (1-5 år) 114 barn	4 min 0.3 km
Eventyrskogen/Røykås Musikkbarneha... 33 barn	10 min 0.7 km

Dagligvare

Meny Rasta PostNord	1 min 0.1 km
Meny Triaden	17 min



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100



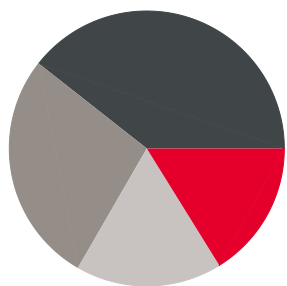
Støynivået

Lite støynivå 84/100

Sport

⚽ Rasta skole	10 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.7 km	
⚽ Røykås balløkke	11 min	🚶
Ballspill	0.8 km	
🚴 SATS Triaden	17 min	🚶
🚴 Sporty 60+	17 min	🚶

Boligmasse



16% enebolig
39% rekkehus
27% blokk
17% annet

«Godt bomiljø med nærhet til skoler og butikker samt nærhet til skog og mark med mange turmuligheter.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Triaden Lørenskog Storsenter

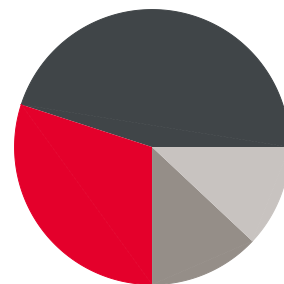
17 min 🚶



Vitusapotek Rasta

0.1 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



30% i barnehagealder
45% 6-12 år
13% 13-15 år
12% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



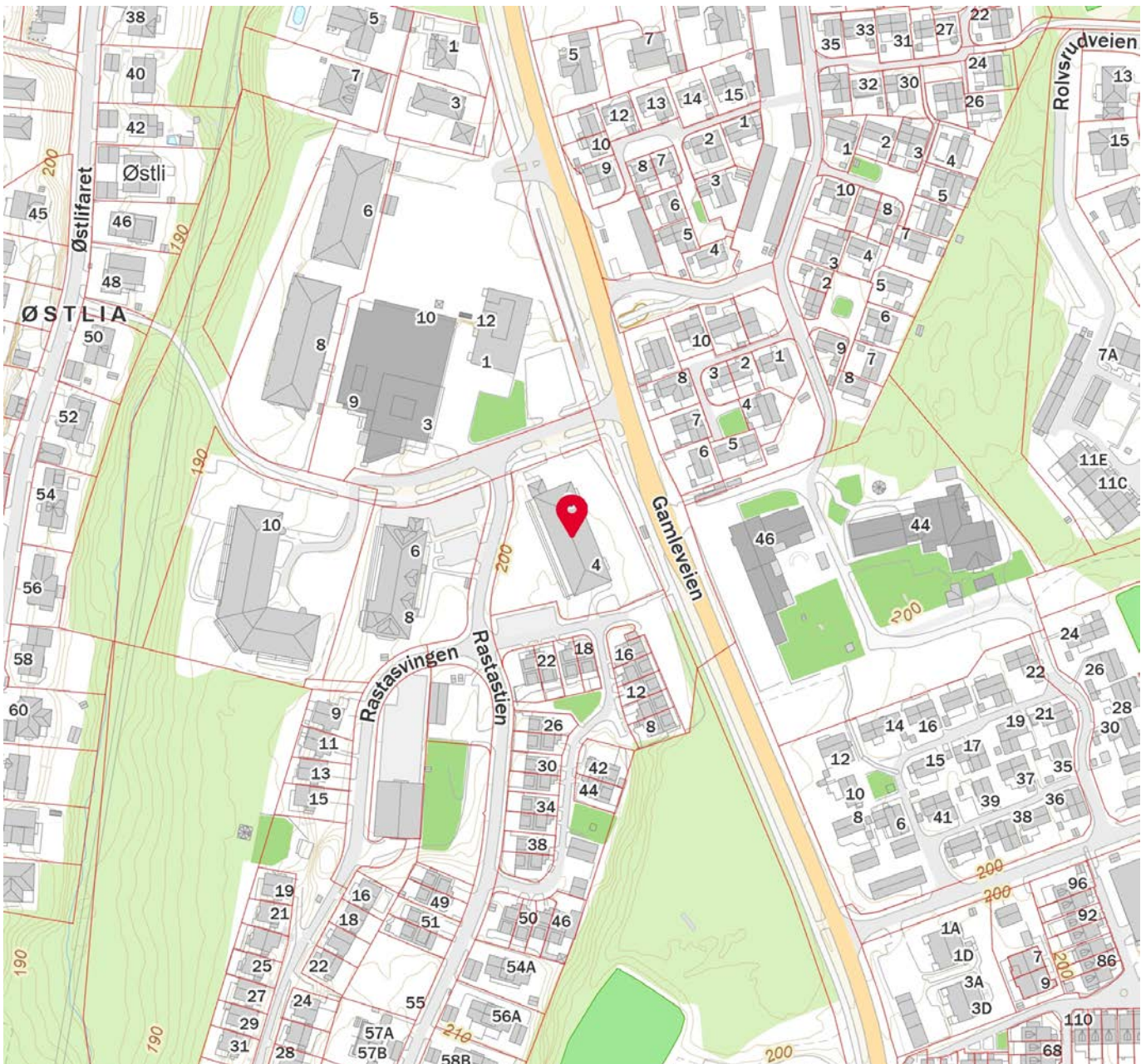
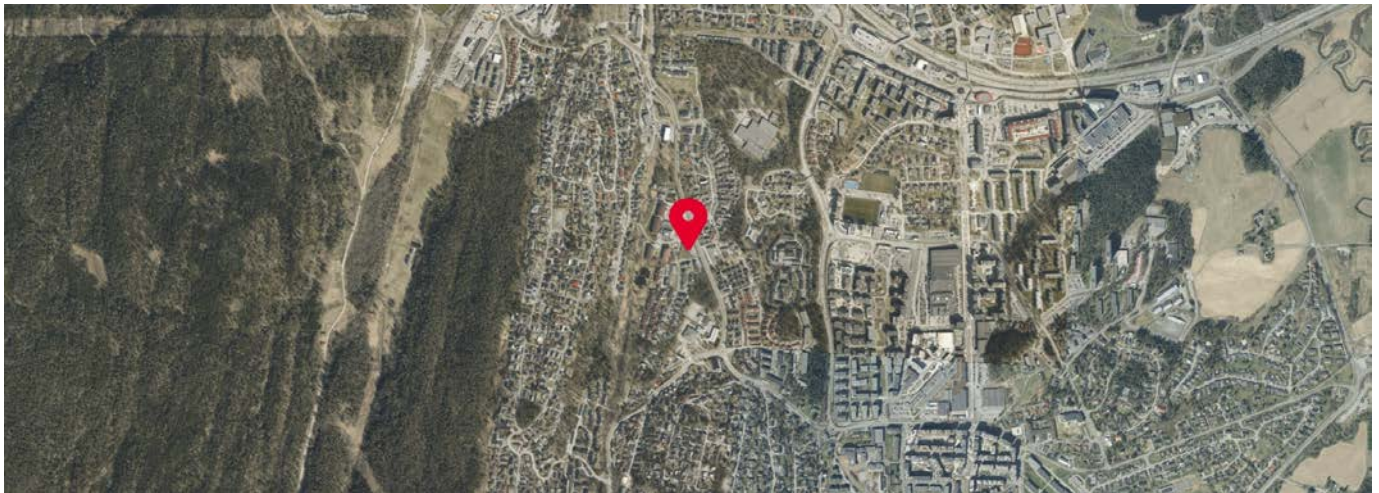
0%

47%

Rasta
Oslo og omegn
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	41%	33%
Ikke gift	44%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Rastastubben 2, 1476 RASTA

 LØRENSKOG kommune

 gnr. 100, bnr. 480, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 89 m² BRA-i: 86 m²



Befaringsdato: 10.04.2025

Rapportdato: 24.04.2025

Oppdragsnr.: 13907-2931

Referansenummer: TT1113

Autorisert foretak: Stigen Boligtakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Jo Henrik Stigen



STIGEN Boligtakst AS



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Jo Henrik Stigen
Uavhengig Takstingeniør
jo@takstpartner.no
922 68 566



STIGEN Boligtakst AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktaginger, opplysninger fra rekvirent og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på leiligheten:

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 1. etasje og det medfølger bod.

Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. Bygget har som følge av alder redusert tilstand og restlevetid på bygningsdeler fra byggeår. Overflater har etter takstmannens oppfatning et generelt behov for oppgraderinger og vedlikehold. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger. For detaljer henvises det til byggebeskrivelse.

All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av selger. Dette er ett dødsbo og kunde har ikke bodd i leiligheten. Informasjonen er dermed begrenset om boligen.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller maur.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader.

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1989

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur. Yttertak er ikke besiktiget. Det er bindingsverk i mellomliggende fasadefelter. Leilighetene har adkomst via felles oppgang. Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med sikkerhet ved visuell kontroll. Det er grunn til å tro at bygningen er antatt fundamentert på faste og komprimerte masser med betong såler samt grunnmur av betong og eventuell fungerende drenering antas fra angjeldende byggeår. Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med tegl samt kledd med fasadeplater og panel.

Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 1988.

En B-30 og db-35 ytterdør. 2 lags isolerglass terrassedører fra 1988

Utgang fra stue til en balkong på ca. 8m2.

Utgang fra kjøkken til en balkong på 4m2.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv, laminatgulv og gulvbelegg.
Overflatebehandling vegger: Malte tapetserte flater
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater,

Det er ikke utført radonmålinger som kunde kjenner til.

Iflg geo.ngu.no/kart/radon ligger leiligheten innenfor ett område med moderat til lav radonmålinger.

Tg ikke satt. Dette er borettslag ansvars område og ikke ytterligere undersøkt.

Radon er en gass som dannes fra naturlige radioaktive stoffer i bakken. Gassen siver inn i bygninger fra sprekker i gulv eller vegger, konstruksjonsskjøter eller åpninger rundt rør, kabler eller pumper. Uten tilstrekkelig utskiftning av luft vil konsentrasjonen øke til et farlig nivå.

Etasjeskillere i betong.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Bad med gulvbelegg på gulv og tapetserte vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil og armatur med stikk og et badekar med dusjing direkte på vegg. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 1,7cm fall. Opplegg for vaskemaskin, og det er tilkoblet et vannklosett. Mekanisk avtrekk

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskum med 1-greps blande batteri. Det er opplegg for oppvaskmaskin, komfyr platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv. Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt og waterguard på kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlig vannrør av materialtype kobber. Øvrig anlegg ligger skjult. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.

Rørøpplagg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.

Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.

Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller

Beskrivelse av eiendommen

vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Rørøpplagg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Bereder er plassert i kjøkkeninnredning og er på 115 liter og produksjonsår 2008.

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badet. Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget. Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

Anlegg med automatsikringer.

Brannslukker og røykvarsler.
Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg. Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

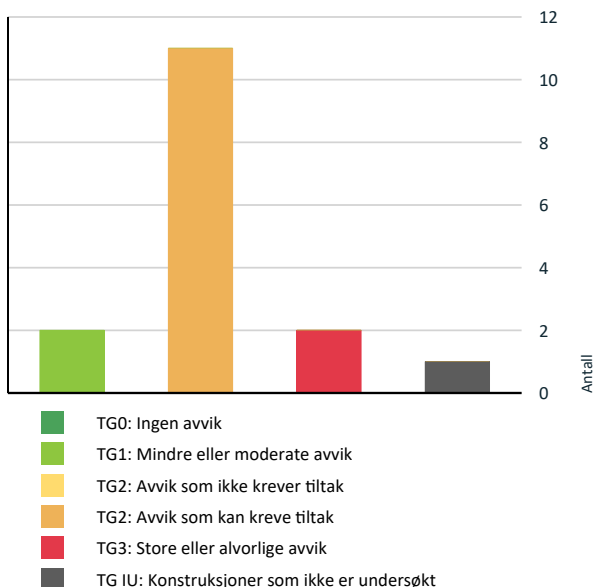
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger

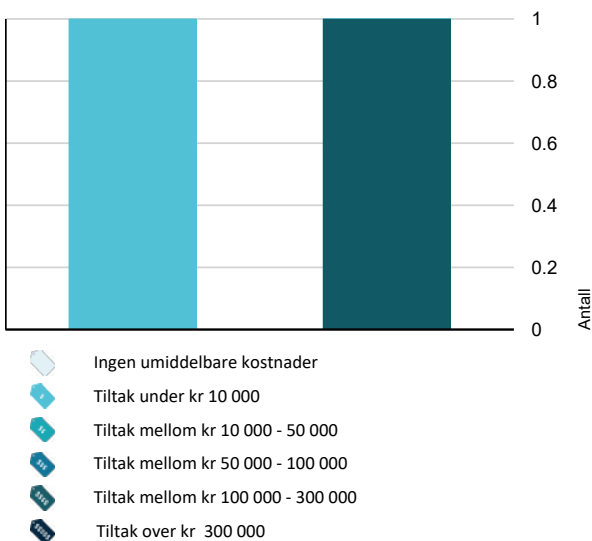
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold på befaringstidspunktet som er særlig relevante ved eierskifte. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for borettslagets/sameiets bygg- og fellesarealer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Erfaringer med bad som er bygget av ufaglærte er at levetiden ofte er vesentlig lavere enn normalt.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

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

Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

 Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

[Gå til side](#)

 Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Fukt i tilliggende konstruksjoner

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)



Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1989

Kommentar

Eiendomsverdi.no

Anvendelse

Dette er ett dødsbo og kunde har ikke bodd i leiligheten. Informasjonen er dermed begrenset om boligen og årstall er fra antatt byggeår.

Standard

Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur. Yttertak er ikke besiktiget.

Det er bindingsverk i mellomliggende fasadefelter.

Leilighetene har adkomst via felles oppgang.

Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med sikkerhet ved visuell kontroll. Det er grunn til å tro at bygningen er antatt fundamentert på faste og komprimerte masser med betong såler samt grunnmur av betong og eventuell fungerende drenering antas fra angjeldende byggeår.

Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med tegl samt kledd med fasadeplater og panel.

TG 2 Vinduer

Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 1988.

Det er ikke avdekket svekkelser eller punkterte glass.

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og derfor ikke kan utelukkes.

Årstall: 1988

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Generelt vil eldre vinduer miste isolasjonsevne og det kan oppleves trekk.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare kostnader, men det bør påregnes utskiftninger på sikt.

TG 2 Dører

En B-30 og db-35 ytterdør. 2 lags isolerglass terrassedører fra 1988

Årstall: 1988

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Generelt vil eldre vinduer miste isolasjonsevne og det kan oppleves trekk.

Terrassedører tar i terskel.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Utskiftninger kan skje. Justering av terrassedører bør påregnes.

1 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til en balkong på ca. 8m².
Utgang fra kjøkken til en balkong på 4m².

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde

- a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
- b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Vurdering av avvik:

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

Rekkverkene er målt til 84 og 89,6cm.

Konsekvens/tiltak

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

Byggeforskrift foreskriver at et rekkverk skal ha en høyde på 100 cm.) TG 2 er gitt med bakgrunn i dagens forskriftskrav som skal legges til grunn for denne rapport.

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde

- a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
- b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

INNENDIG

1 TG 2 Overflater

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv, laminatgulv og gulvbelegg.

Overflatebehandling vegger: Malte tapetserte flater

Overflatebehandling himling: Malte glatte flater,

Noe vedlikehold av overflater og avslutninger må påberegnes. I en fraflyttet boenhet kan det være slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater hvor det har vært møblement, bilder og hyller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Preg av bruksslitasje. Flere overflater som er moden for oppgradering.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Flere eldre overflater som er moden for oppgradering. Stedvis overflate behandling bør påregnes. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger

1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i betong.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert noen skjevheter.

Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom med avvik blir nevnt.

Ved enkel nivellering av :

Stue er det registreres et høydeavvik på ca. 1,5cm igjennom rommet

Entré er det registreres et høydeavvik på ca. 1,5cm igjennom rommet.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Radon

Det er ikke utført radonmålinger som kunde kjenner til.

Iflg geo.ngu.no/kart/radon ligger leiligheten innenfor ett område med moderat til lav radonmålinger.

Tg ikke satt. Dette er borettslag ansvars område og ikke ytterligere undersøkt.

Radon er en gass som dannes fra naturlige radioaktive stoffer i bakken. Gassen siver inn i bygninger fra sprekker i gulv eller vegger, konstruksjonsskjøter eller åpninger rundt rør, kabler eller pumper. Uten tilstrekkelig utskiftning av luft vil konsentrasjonen øke til et farlig nivå.

Pipe og ildsted

Boligen har pipeløp, men denne er ikke tilknyttet noe ildsted. Ikke videre vurdert

Ildsted og pipe er ikke røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet.

Innvendige dører

Innerdører i trekarm med malt listverk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre innerdører med bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsgrad settes på bakgrunn av alder og stedvis bruksslitasje. Ny eier vurderer selv behovet for oppgraderinger

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad med gulvbelegg på gulv og tapetserte vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil og armatur med stikk og et badekar med dusjing direkte på vegg.

Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 1,7cm fall.

Opplegg for vaskemaskin, og det er tilkoblet et vannklosett.

Mekanisk avtrekk

Tilstandsrapport

Våtrommet er av eldre dato/fra byggeår uten dokumentasjon på løsninger og utført arbeid. Badet står for rehabilitering. Det er av den grunn ikke hensiktsmessig å foreta en fullverdiggkontroll av våtrommet, da det må påregnes full rehabilitering for å føre våtrommet opp til dagens krav. Våtrommet kan brukes, men det anbefales årvåkenhet ved bruk. Hvis våtrommet skal brukes i den stand det i dag fremstår så er det viktig at det ikke dusjes direkte på overflater, men benyttes dusjkabinett. Dette for å minske vannpåkjenning på konstruksjonen.

Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav.

En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Vær oppmerksom på at eldre våtrom er å betrakte som en risikokonstruksjon.

Byggeforskrifter fra før 1997 er lagt til grunn for vurderingen av badet. Det bemerkes at våtrom bygget iht. forskrifter fra før 1997 automatisk blir vurdert med TG3, uavhengig om rommet fortsatt kan fungere greit.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales at våtrommet totalrenoveres.

Våtrommet har oppgraderingsbehov/vedlikeholdsbehov i nær fremtid. Bruk av eldre våtrom med tettesjikt, eller defekt tettesjikt kan resultere i lekkasjer og skade på tilstøtende konstruksjoner. Det er viktig å evt. benytte dusjkabinett. Det er også viktig å rense sluk slik at vann renner uhindret til avløpsrør. Manglende rens av sluk kan føre til lekkasjer.

Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

1. ETASJE > BAD

Fukt i tilliggende konstruksjoner

Det ble utført hulltaking i tilstøtende vegg. Det er bunnsvill av stål og derfor ikke mulig og måle med pigger. Det ble utført fuktmåling med en fuktsøker på gulv og vegger uten å registrere noe unormal fukt.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Det er opplegg for oppvaskmaskin, komfyr platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt og waterguard på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre kjøkkeninnredninger med noe bruksslitasje. Ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen. Ny eier vurderer selv behovet for oppgraderinger.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlig vannrør av materialtype kobber. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.

Rørøpplagg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Taksmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av taksmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Rørøpplagg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Taksmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon i boligen med luftespalte i vindu. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

TG 1 Varmtvannstank

Bereeder er plassert i kjøkkeninnredning og er på 115 liter og produksjonsår 2008.

Årstall: 2008

Kilde: Produksjonsår på produkt

Andre installasjoner

Tilstandsrapport

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badet.

Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.

Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Anlegg med automatsikringer.

Elektriske anlegg er ikke testet, men kun visuelt besiktiget. Da dette ikke er bygningssakkyndige kompetanseområde er noen av svarene gitt på ett generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Ønskes en grundigere kontroll av elektriske anlegg anbefales en el sjekk utført av en autorisert elektriker.

Den bygningssakkyndige oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.

Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget.

Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Usikker. Det er automat sikringer i sikringsskapet
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Ikke skjedd når vi har vært til stede
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

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

Ja

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Det foreligger ikke dokumentasjon på anlegget, og heller ikke el-tilsynskontroll siste 5 årene.

Det anbefales at det innhentes lovpålagt dokumentasjon fra utførende elektroinstallasjonsfirma, alternativt anbefales det en generell gjennomgang av el-anlegget av el-fagmann.

Generell kommentar

Eier/bruker av ett elektrisk anlegg vil i alle tilfeller stå som den ansvarlige for hva som er utført/vedlikeholdt på det elektrisk anlegget.

TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukker og røykvarsler.

Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg. Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

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

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Ja

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

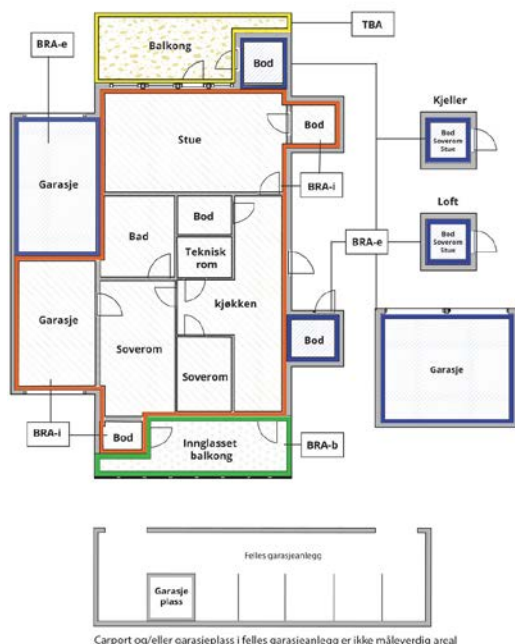
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft					
1. Etasje	86	3		89	12
SUM	86	3			12
SUM BRA	89				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Bod	
1. Etasje	Bad, Kjøkken, Entré, Stue, Bod, Soverom, Soverom 2		

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser. På grunn av møbler/ innredning kan det forekomme avvik på deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter.

Kunde opplyser at det medfølger bod og arealet er målt opp på stedet, arealet er ca. da bod er fylt opp med lagrede gjenstander.

Kunde opplyser at det medfølger en biloppstillingsplass i garasjeanlegg med opplegg for elbil- lader.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Planløsninger og vinkel skjevheter gjør det vanskelig å måle. Det kan påregnes avvik på arealet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Det er ikke foretatt noen vurderinger rundt brann- og rømningsveier vedrørende sameiets/borettslagets fellesarealer/trapperom. Det forventes at sameiet/borettslagets har innarbeidet rutiner for dette.

Det er rømningsvei ut fra leilighet til fellesoppgang. Det antas at øvrig rømming fra fellesarealer er ivaretatt og at dette er blokkens ansvar.

Dette er ikke kontrollert videre.

Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner, eller flyttet skap/innredning for å avdekke evt. avvik i branncelleinndeling. Observasjoner er kun visuelt på synlige overflater. Branncelledelende vegger og etasjeskille er umulig å kontrollere opp mot forskriftskrav uten å foreta inngrep i konstruksjoner og er av den grunn ikke kontrollert av takstmann.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	81	5

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.4.2025	Jo Henrik Stigen	Takstingeniør
	Cecilie Walstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	100	480	0	4	3107 m ²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse

Rastastubben 2

Hjemmelshaver

Gürgens Grete

Kommentar

Informasjon om eiendommen er hentet fra www.eiendomsverdi.no

Eierandel

93 / 1667

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Rastastubben 2 har en sentral beliggenhet med umiddelbar nærhet til Rasta senter som har meny dagligvarebutikk, legesenter, apotek m.m. Offentlig kommunikasjon: Det er 2 min gange til bussholdeplassen. Her går det hyppige avganger med buss retning Oslo/Lillestrøm. Ellers er det en kort kjøretur til Lørenskog togstasjon med parkering. Det er gangavstand til et rikt mangfold av servicetilbud og fasiliteter som blant annet ute- og serveringssteder, Metro sentret, Lørenskog kultursenter med kino og bibliotek, treningssentre og dagligvareforretninger m.m. Ca. 15 min til Oslo og 30 min. til Gardermoen.

Adkomstvei

Offentlig og interne veier.

Tilknytning vann

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett. Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Tilknytning avløp

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett. Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Regulering

Se kommunens planer i området.

Om tomten

Sameiet eier tomten på 3 107 m².

Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	Type
0	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	10.04.2025	Vedlikehold av boligen	Fremvist		Nei
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema vedlegges av megler i salgsoppgaven	Ikke vist		Nei
Tegninger			Ikke vist		Nei
Kunde	10.04.2025	Under befaring	Innhentet		Nei
Megler		Megler opplysninger	Ikke vist		Nei
Samsvarserklæring			Ikke vist		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Ikke vist		Nei
Eiendomsverdi.no	10.04.2025	Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	24.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/TT1113>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Lillestrøm	
Oppdragsnr.	
1204250043	
Selger 1 navn	
Advokat Johannes Andersen	
Gateadresse	
Rastastubben 2	
Poststed	Postnr
RASTA	1476
Er det dødsbo? ☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	Grete Gurgens
Er det salg ved fullmakt? ☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	Grete Gürgens
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1204250043

Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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 eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1204250043

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Johannes Andersen	c269d9d9ec72c7dacb0160a dd44d4fa50e907fc5	09.05.2025 11:46:58 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

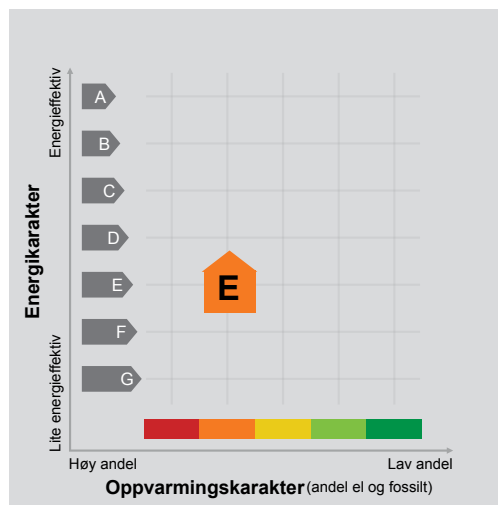
Document reference: 1204250043

- 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>

ENERGIATTEST



Adresse	Rastastubben 2
Postnummer	1476
Sted	RASTA
Kommunenavn	Lørenskog
Gårdsnummer	100
Bruksnummer	480
Seksjonsnummer	4
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	12432003
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-114935
Dato	05.05.2025



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

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

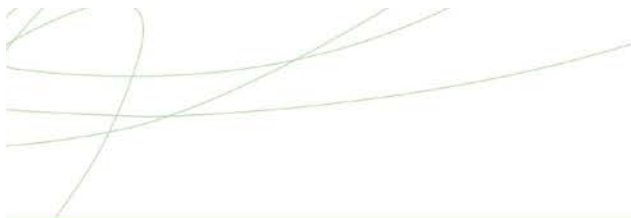
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Tiltak utendørs

- Slå av lyset og bruk sparepærer

- Luft kort og effektivt

- Spar strøm på kjøkkenet

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

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 1989
Bygningsmateriale: MurTeglstein
BRA: 86
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ventilasjon Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på Energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 12: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivisering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Romerike Eiendomsmegling AS
Aktiv avd. Lillestrøm v/Celine Beatrice Schmidt Holm
Torvet 5, 2000 LILLESTRØM
E-post: celine.holm@aktiv.no

8487688

3848/4 02.05.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 30.04.2025.

Boligselskap: 3848, Sameiet Rastastubben 2-4
Organisasjonsnr: 976.101.049
Eier: Grete Gürgens (bo)
Leieobjekt: 4
Seksjonsnummer: 0
Adresse: Rastastubben 2, 1476 RASTA
Hjemmeside: Ingen

Det presiseres at OBOS kun er regnskapsfører for boligselskapet, og avtalen omfatter utelukkende regnskapsføring og innkreving. Det betyr at OBOS ikke besitter informasjon om eventuelle planlagte rehabiliteringer, vedlikeholdsprosjekter, låneopptak, endringer i felleskostnader, parkering/garasje etc. Eiendomsmegler må selv kontakte selskapets styreleder for å innhente ytterligere informasjon. Eiendomsmegler er ansvarlig for å lese alle innkallinger, protokoller og andre dokumenter ekstra nøye. Eventuelle dokumenter som ikke medfølger meglerpakken må megler selv innhente fra selskapets styreleder. Kontaktinformasjon til styreleder fremkommer i eget avsnitt lenger ned i brevet.

Opplysninger om boligselskapet:

- Styregodkjenning: Ja
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringsselskap If Skadeforsikring - polise nummer 459805.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapport.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type Rente	Rente (02.05.25)
* OBOS01-98207547662 A		1.512.908,-	11 år 4 md.	12		Flyt	7,60%

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 6.120,- pr. md.

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi	Innberetnings- pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på lignings- kontoret	26,-	6.907,-	0,-	87.539,-

Fellesgjeld og kapitalkostnader:

Lånenummer	Restsaldo	Kapitalkostnader
* OBOS01-98207547662	82.564,-	890,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 83.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.04.2025

Kapitalkostnader

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med selskapets regnskapskonsulent, Kenny Dao, tlf: 48 60 83 17, e-post: kenny.dao@obos.no. Ved andre spørsmål, vennligst kontakt boligselskapets styreleder Kyrre Byklum, e-post: kyrre.gundersen@gmail.com.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger regnskapsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon de selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til regnskapsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Regnskapsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

Søknad om godkjenning av ny sameier sendes til styret v/Kyrre Byklum Rastastubben 4, 1476 RASTA, e-post: kyrre.gundersen@gmail.com. Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent.

Melding om salg sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no. Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.570,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. OBOS Eiendomsforvaltning AS forutsetter at informasjon om våre gebyrer viderefremmes til kjøper og selger. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 3848

Sameiet Rastastubben 2-4

Velkommen til årsmøte i Sameiet Rastastubben 2-4

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

Dato for årsmøtet:

19. juni 2024 kl. 18:00, Mailand vgs.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Innkalling til årsmøte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Rastastubben 2-4

Sak 1

Innkalling til årsmøte

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vedlagt ligger årets innkalling til årsmøte

Adressen er Mailandveien 24, inngang B

Styrets innstilling

Innkommende forslag til saker behandles og legges til årsmøtet.

Forslag til vedtak

Innkalling - les vedlegg

Vedlegg

1. innkalling årsmøte 24.pdf



Årsmøte 2024

3848 Sameiet Rastastubben 2-4



Til seksjonseierne i Sameiet Rastastubben 2-4

Velkommen til årsmøte, onsdag 19. Juni 2024 kl.18.00 på Mailand vgs.

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 Sameiet Rastastubben 2-4 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 Sameiet Rastastubben 2-4
avholdes onsdag 19/6 2024 kl. 18.00 på Mailand vgs – Mailandveien 24

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2023

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

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

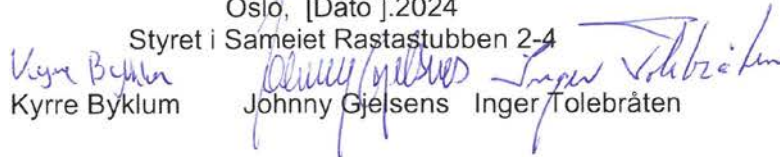
Godtgjørelse til det sittende styret er foreslått satt til 75 000,- lik fjoråret.

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) [Sak]
 - B) [Sak]
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, [Dato].2024
Styret i Sameiet Rastastubben 2-4

Kyrre Byklum Johnny Gjelsens Inger Tolebråten

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kyrre Byklum	Rastastubben 4
Styremedlem	Johnny Gjelsens	Åsheimveien 139
Styremedlem	Inger Tolebråten	Rastastubben 2

Valgkomiteen

Bibbi Bakken

Rastastubben 4

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes via Vibbo.no og eventuelt via postkasse

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 Sameiet Rastastubben 2-4

Sameiet består av 24 seksjoner.

Sameiet Rastastubben 2-4 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 976101049, og ligger i LØRENSKOG kommune

Gårds- og bruksnummer:

100 480

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

Sameiet Rastastubben 2-4 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Styret har i perioden avholdt 10 styremøter.

- Mye av styrets arbeid i perioden har gått med til renovasjon og det styret mener er mangelfull tjeneste ROAF leverer. Styret mener vi må

ha tilgangsstyrte containere for avfall slik at ikke uvedkommende har tilgang til å legge fra seg avfallet sitt hos oss slik det er i dag

- Styret har fortsatt å jobbe med "taksaken". I perioden har vi økt presset litt på Toma, med både mekling og en dag i forliksrådet med advokater. Styret har, etter råd fra advokat, varslet søksmål mot Toma. Noe styret må fatte vedtak om og utføre innen utgangen av 2024.
- Vi har, delvis som følge av saken over, sagt opp avtalen med Toma og inngått en avtale med Bygårdservice AS.
Styret har gått gjennom mange eldre styreprotokoller og et reelt ønske om å si opp avtale med Toma har vist seg å gå langt tilbake i tid. Vi håper og tror på en forbedring nå med ny partner,
- Styret har jobbet litt mot Thorendal hvor de har gått med på reklamasjon av enkeltplasser, men vi har enn så lenge ikke lyktes å få dem i tale vedrørende oppstart. Det kommer vi tilbake til,
- Styret vil takke for innsatsen på de to siste dugnadene. Det har vært et bra oppmøte, noe vi håper er en trend seksjonseiere følger opp.
- Økonomien til sameiet er trang, våre langsiktige planer er derfor fortsatt svært nøkterne,
Styret ser vi må ta et hardere grep om økonomien i neste periode.
Her vil det mest sannsynlig være snakk om et større beløp vi må hente inn fra alle sameiere.
Vi vil samarbeide med vår forretningsfører om eksakt beløp og hvordan vi skal løse dette praktisk.
Alle sameiere vil bli varslet i god tid før eventuelle krav kommer.

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.

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.

Sameiet hadde pr. 31.12.2023 negativ arbeidskapital på kr 23 000,-.

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.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Kommunale avgifter i LØRENSKOG kommune

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

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

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Rastastubben 2-4.

Lån

Sameiet Rastastubben 2-4 har lån i OBOS.

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 foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 7% økning av felleskostnadene fra august 2024

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET RASTASTUBBEN 2-4

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET RASTASTUBBEN 2-4.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
- Balanse per 31. desember 2023 - Resultatregnskap 2023 - Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og - 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.

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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. 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

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Urkedal, Hans Petter

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-06-06 10:35:26 UTC



SAMEIET RASTASTUBBEN 2-4
ORG.NR. 976 101 049, KUNDENR. 3848

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 129 680	1 027 577	0	0
Andre inntekter	3	166 026	27 323	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 295 706	1 054 900	0	0
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-10 575	-9 475	0	0
Styrehonorar	5	-75 000	-67 198	0	0
Revisjonshonorar	6	-10 916	-10 397	0	0
Regnskapsførerhonorar		-44 230	-42 529	0	0
Konsulenthonorar	7	-38 413	-1 800	0	0
Drift og vedlikehold	8	-104 108	-215 675	0	0
Forsikringer		-92 006	-82 865	0	0
Kommunale avgifter	9	-357 807	-307 356	0	0
Energi/fyring		-38 889	-26 972	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-100 513	-116 867	0	0
Andre driftskostnader	10	-211 790	-194 428	0	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 084 247	-1 075 562	0	0
DRIFTSRESULTAT		211 459	-20 661	0	0
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	545	163	0	0
Finanskostnader	12	-118 715	-82 618	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-118 170	-82 455	0	0
ÅRSRESULTAT		93 289	-103 116	0	0
Overføringer:					
Udekket tap		0	-103 116		
Reduksjon udekket tap		93 289	0		

5/6-24
 Kyrre Bykleen
 5/6-24
 Pernille Gjølhus

5/6-24
 Lene
 Johnsen

SAMEIET RASTASTUBBEN 2-4
ORG.NR. 976 101 049, KUNDENR. 3848

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		35	0
Forskuddsbetalte kostnader		36 944	28 615
Andre kortsiktige fordringer	13	40 527	23 823
Driftskonto OBOS-banken		0	136
Sparekonto OBOS-banken		7	6
SUM OMLØPSMIDLER		77 513	52 580
SUM EIENDELER		77 513	52 580
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-1 595 168	-1 688 456
SUM EGENKAPITAL		-1 595 168	-1 688 456
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	1 619 068	1 696 747
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 619 068	1 696 747

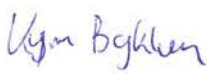
KORTSIKTIG GJELD

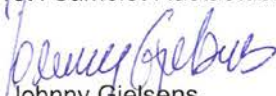
Forskuddsbetalte felleskostnader	13 570	13 306
Leverandørgjeld	10 291	21 956
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 100 000)	12 504	0
Påløpte renter	10 810	2 267
Påløpte avdrag	6 437	6 760
SUM KORTSIKTIG GJELD	53 612	44 289

SUM EGENKAPITAL OG GJELD	77 513	52 580
---------------------------------	---------------	---------------

Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Lørenskog, 05.06.2024
Styret i Sameiet Rastastubben 2-4


Kyrre Byklum


Johnny Gjelsens


Inger Tolebråten

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

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.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 129 680
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 129 680

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Strøm el-bil	40 527
Leie parkeringsplass	5 500
Kapitalinnkalling, motorer til vifter i leiligheter og garasje	119 999
SUM ANDRE INNTEKTER	166 026

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-10 575
SUM PERSONALKOSTNADER	-10 575

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

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

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 916.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand, Bull & Co Advokatfirma AS	-31 325
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 088
SUM KONSULENTHONORAR	-38 413

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-3 575
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-80 044
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-19 796
Kostnader dugnader	-693
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-104 108

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-238 397
Feieavgift	-8 161
Renovasjonsavgift	-111 248
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-357 807

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-5 886
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-1 750
Lyspærer og sikringer	-6 995
Vaktmestertjenester	-45 420
Renhold ved firmaer	-78 555
Snørydding	-35 510
Gressklipping	-27 012
Andre fremmede tjenester	-1 983
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 580
Andre kontorkostnader	-1 701
Kontingenter	-1 990
Gaver	-500
Bank- og kortgebyr	-2 778
Velferdskostnader	-130
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-211 790

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	302
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	113
Andre renteinntekter	129
SUM FINANSINNTEKTER	545

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-115 744
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-2 000
Renter på leverandørgjeld	-930
Renter og provisjon på kassekreditt	-41
SUM FINANSKOSTNADER	-118 715

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Strøm el-bil 2023, innbetalt i 2024	40 527
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	40 527

NOTE: 14**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. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket 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: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,55 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2016

-2 221 824

Nedbetalt tidligere

525 077

Nedbetalt i år

77 679

-1 619 068

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-1 619 068

[INNKOMNE FORSLAG]

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

Ruth Mulugeta Rastastubben 2

[Navn] [Adresse]

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Johhny Gjelsnes Åsheimveien 139

Kyrre Byklum Rastastubben 4

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. [Navn] [Adresse]

2. [Navn] [Adresse]

3. [Navn] [Adresse]

4. [Navn] [Adresse]

C. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Bibbi Bakken Rastastubben 4

I valgkomiteen for Sameiet Rastastubben 2-4

Bibbi Bakken

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 459805. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Større vedlikehold og rehabilitering

3848 Sameiet Rastastubben 2-4

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)

Uttalelse fra ledelsen

Dette brevet sendes i forbindelse med deres revisjon av regnskapet for s. 3848 SAMEIET RASTASTUBBEN 2-4 for året som ble avsluttet den 31. desember 2023, med det formål å kunne konkludere om hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling og resultatene av driften i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Vi bekrefter, etter beste evne og overbevisning at:

1. Vi har oppfylt vårt ansvar vedrørende utarbeidelsen av regnskapet som fastsatt i vilkårene for revisjonsoppdraget, og regnskapet gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge inkludert fremleggelse av all relevant informasjon.
2. Det har ikke forekommet noen uregelmessigheter hvor ledelsen eller ansatte med betydningsfull rolle i regnskaps- og intern kontroll-systemene er involvert, eller andre uregelmessigheter som kunne ha hatt vesentlig betydning for årsregnskapet.
3. Vi har gitt dere fullstendige opplysninger om samtlige kjente nærstående parter, relasjonene mellom dem, samt transaksjoner mellom dem.
4. Vi har fulgt lover, forskrifter og offentlige reguleringer, som hvis de ikke blir fulgt, kunne medføre økonomisk eller strafferettslig ansvar for selskapet. Det er gitt opplysninger om mulige lovbrudd vi er kjent med og alle faktiske og mulige konsekvenser av disse.
5. Vi erkjenner vårt ansvar for implementering og opprettholdelse av intern kontroll som skal forebygge og avdekke misligheter og feil. Vi har gitt dere informasjon om eventuelle mangler i intern kontrollen som ledelsen kjenner til. Vi kjenner ikke til at det foreligger mangler eller feilinformasjon. Vi har gitt dere alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket selskapets regnskap og som er kommunisert av ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre. Vi har gitt dere alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket selskapet, og som involverer ledelsen, ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll, eller andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet og vi har gitt opplysninger om resultatene av vår vurdering av risikoen for at regnskapet kan inneholde vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter.
6. Det er konsistens mellom informasjonen i årsregnskapet og annen informasjon som er gitt til dere før vi signerer denne erklæringen. Det er heller ikke vesentlige feil i annen informasjon.
7. Vi har gitt dere tilgang til alle opplysninger som er relevante for utarbeidelsen av regnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon, styrereferater, generalforsamlingsprotokoll mv.
8. Vi har gitt dere opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av regnskapet.
9. Følgende er tilstrekkelig hensyntatt og opplyst om i årsregnskapet:
 - a. Identiteten til samt mellomværende og transaksjoner med nærstående parter;
 - b. Tap som følge av kjøps - og salgssavtaler;
 - c. Avtaler og muligheter til tilbakekjøp av eiendeler som er solgt;
 - d. Eiendeler som er pantsatt eller på annen måte stilt som sikkerhet.

10. Metode, de viktigste forutsetningene og dataene som er brukt av oss ved utarbeidelse av regnskapsestimatene og tilhørende tilleggsopplysninger, er hensiktsmessige og i samsvar med det/de gjeldene rammeverk(et/ene).
11. Vi har ingen planer eller intensjoner som vil påvirke bokførte verdier og klassifiseringen av eiendeler eller gjeld i årsregnskapet.
12. Selskapet har eiendomsretten til alle eiendeler som er oppført i balansen. Det er ikke knyttet noen heftelser eller pantsettelser, herunder eiendomsforbehold, til disse eiendelene.
13. Vi har regnskapsført eller opplyst i note om alle forpliktelser, både faktiske og mulige, og har opplyst i note om eventuelle garantier.
14. Alle hendelser etter balansedagen som medfører korrigering eller omtale, er korrigert eller omtalt.
15. Vi har gitt dere informasjon om alle faktiske eller mulige rettstvister og krav som har økonomisk betydning for regnskapet. Når det er aktuelt er disse rettstvistene og kravene tilstrekkelig regnskapsført og opplyst om i regnskapet.
16. Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet. Årsregnskapet inneholder ikke vesentlig feil. Dette inkluderer at det ikke mangler opplysninger av betydning.
17. Vi har gitt dere vår vurdering av selskapets evne til fortsatt drift, herunder våre vurderinger av effekten av pågående smitteverntiltak som følge av korona-utbruddet.
18. Vi er ansvarlige for og har oppfylt vår plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.
19. Vi har gitt dere:
 - a. tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål,
 - b. siste versjon av alle dokument(ene) som er en del av selskapets årsregnskap/årsrapport, og
 - c. ubegrenset tilgang til personer i selskapet som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.

Oslo, den 5/6-24

Kyrr Byghun

Styreleder

Jonny Gjesbust
Inger Tobiasen

DRIFTSINNTEKTER:

Innkrevde felleskostnader	1350000
Andre inntekter	55000
	1405000

DRIFTSKOSTNADER:

Personalkostnader	11000
Styrehonorar	75000
Revisjonshonorar	11000
Regnskapsførerhonorar	47000
Konsulenthonorar	10000
Kontingenter	1000
Drift og vedlikehold	120000
Forsikringer	100000
Kommunale avgifter	450000
Energi/fyring	45000
TV-anlegg/bredbånd	120000
Andre driftskostnader	290500

SUM DRIFTSKOSTNADER 1280500

DRIFTSRESULTAT 124500

FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:

Finansinntekter	500
Finanskostnader	125000

RES. FINANSINNT./-KOSTNADER 124500

ÅRSRESULTAT 0

5/6-24

Kyrr Bgklum

5/6-24

Penny Gylber

5/6-24

Inger Johansen

TRIVSELSREGLER FOR SAMEIET RASTASTUBBEN 2-4

Vedtatt i Sameiermøte 10. mai 2023 og erstatter tidligere regler

1 INNLEDNING

Formålet med trivselsregler er å skape gode forhold innen sameiet. Beboerne plikter derfor å følge reglene og er ansvarlige for at de overholdes av husstanden, og av de som gis adgang til leiligheten. Det er nødvendig at det vises hensyn og omtanke i et sameierforhold. SMIDIGHET - TOLERANSE - VENNLIGHET er viktig for et godt bomiljø.

Vern om våre felles verdier og interesser. La oss derfor benytte og bruke våre felles arealer fornuftig og ha dem til glede og nytte, uten at de derved forbrukes.

2 STYRETS ANSVAR

Styret skal påse at trivselsreglene overholdes og kan på sameiets vegne gripe inn ved eventuelle overtredelser.

Henvendelser til Styret v/styreleder skal skje via Vibbo. Mulige uoverensstemmelser skal imidlertid først søkes løst internt mellom partene.

3 BRUK AV LEILIGHETEN

- a. Den enkelte beboer plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leiligheten. Støy i forbindelse med arbeider, festligheter og lignende, som får konsekvenser for andre, bør tas opp med naboer på forhånd.
- b. I tiden mellom kl. 22.00 og kl. 07 00 må beboerne vise særlig spesiell hensynsfullhet, så andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Vær ekstra oppmerksom på at musikkanlegg i leiligheten og høylytt tale og musikk på terrassen kan virke sjenerende for andre. Dette gjelder også bruk av vaskemaskin og oppvaskmaskin. Ferdsel på loftet i samme tidsrom skal begrenses til et minimum, og det skal da utvises særdeles aktsomhet ovenfor støy som kan være til sjanse for andre beboere.
- c. Ved grilling på terrassen må det vises stor omtanke, slik at matlukt ikke sjenerer i unødig grad. Det må kun benyttes gass- eller elektrisk grill.
- d. Fremleie/utleie er tillatt kun dersom eier/leier har underskrevet "Erklæring på kunnskap om gjeldende vedtekter og husordensregler, dokument 1B.
- e. Alle rom må i den kalde årstiden holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser
- f. Det må ikke kastes annet enn toalettpapir i toalettet.
- g. Risting/lufting av tepper/sengetøy og lignende fra vinduer og/eller utover terrassekant er

ikke tillatt.

Klesvask/klestørk eller andre gjenstander må ikke henges synlig over terrassekassene.

- h. Sameier plikter å holde vannrennen fri for løv, snø, is og annet nedfall slik at vannet renner fritt.
- i. Terrassegulvets membran skal beskyttes hele året med kunstgress, heller eller lignende.
- j. Det er ikke lov og plante Tuja og høye busker i terrassekassene. Beplantning på terrassene kan ikke overstige 180 cm fra gulvet. Sameier plikter også å tilse at beplantning ikke henger utover sin terrasse slik at den kan påføre forringelse av terrassen/markisene under.
- k. Ved rengjøring av terrasse må sameier påse at dette ikke er til sjenanse for naboer, og at det ikke påfører skade hos andre sameiere.
- l. Det er ikke tillatt med bruk av oppvarmingskilder som drives av biobrennstoff.
- m. Alle sameiere plikter å merke dør til sin seksjon tydelig med navn på beboer(e) slik at nødetater enkelt finner frem
- n. Kjøkkenvifte skal være av merket Flexit og være kompatibel med motorene vi har på loftet. Andre merker enn Flexit er ikke tillatt pr nå. Hvilke modeller som gjelder har sittende styre oversikt over. Flexit er også behjelpelig med dette.

4 DYREHOLD

Det er tillatt å ha kjæledyr dersom dette ikke er til sjenanse for andre beboere. Eier må underskrive "Erklæring om kunnskap vedrørende gjeldende vedtekter og trivselsregler", dokument 1 A. Sameier plikter å ha forsikring som dekker mulige skader etter akvarium.

5 MARKISER

Utvendige markiser må kun settes opp i henhold til vedtatte typer og farger. (kode (792/97) leveres av Scandic markiser). Dersom type er utgått skal styret fastsette ny type.

6 SØPPEL

- a. Containere for vanlig husholdningsavfall og containere for papp/papir er plassert ved innkjøring til sameiet
- b. Søppel må ikke plasseres utenfor containere og det må påses at lokkene alltid er tillukket. Sørg for å knyte igjen søppelposene. Pappesker/kartonger SKAL klemmes sammen. Innflytting medfører ofte større mengder med pappesker, kartonger, papp og papir som må

- bli besørget bortkjørt.
- c. Annet avfall enn husholdningsavfall og papir/papp må den enkelte sameier selv besørge bortkjørt
 - d. Søppelet må pakkes godt inn for å hindre lukt og tilgrising. Det må ikke kastes brennende, lett antennelig eller lett knuselig avfall i containere

7 FELLESAREALER

- a. Beboerne plikter å sørge for at inngangsdørene er lukket og låst til en enhver tid. INGEN UVEDKOMMENDE MÅ SLIPPES INN I OPPGANGENE UKONTROLLERT. Dørene fra oppgangene og til garasjeanlegget skal alltid være låst.
- b. Det påhviler beboerne å verne om trær, planter, plener og ellers ytre anlegg.
- c. Forsøpling, som kasting av sigarettstumper, papir og lignende i innvendige eller utvendige fellesarealer er ikke tillatt.
- d. All kjøring på sameiets område skal skje med stor aktsomhet.
- e. Navneskilt på postkasser og utvendige ringeklokker skal være enhetlige og ved utskifting være av samme type som de opprinnelige. Navneskilt bestilles av styret. For seksjoner som leies ut, vil sameier bli belastet for kostnaden ved bytte av skilt.
- f. Eventuell oppbevaring utenfor loftsbodene på loftet skal avklares med styret skriftlig. Dersom dette ikke er gjort vil gjenstandene kunne bli fjernet uten varsel og for eiers kostnad.
- g. Barnevogner og sklibrett med mer skal ikke settes i oppgangene men settes i sykkelboden.
- h. Det er ikke tillatt å montere parabol eller andre antenner utendørs

8 FELLESGARASJE

- a. Hver leilighet har en nummerert plass i fellesgarasjen i underetasjen der eier plikter å holde orden. Garasjeplassen skal ikke benyttes som alminnelig oppbevaringsplass for diverse

gjenstander. Kun gjenstander som naturlig hører bilen/ kjøretøyet til kan plasseres her.

- b. Kjøretøyer uten ansvars- og brannforsikring tillates ikke parkert i fellesgarasjen.
- c. Ved utkjøring av garasjeanlegget plikter sjåføren å forvisse seg om at garasjeporten er nede før området forlates
- d. Utlån/utleie av garasjeplass tilhørende eierseksjonen
 - Seksjonseieren kan leie ut tilhørende garasjeplass.
 - Øvrige sameiere har første rett etter at plassen annonseres. Dersom ingen sameier melder interesse, kan garasjeplassen leies ut eksternt.
 - Styret skal informeres skriftlig om inngått utleieavtale.
 - Eventuelt strømforbruk ved lading faktureres som for øvrige brukere.
 - Ved lagring av kjøretøy over tid skal batteri frakobles
- e. Vaktmesterbod er ment for vaktmester og oppbevaring av sameiets egne redskaper. Det er dog lov å oppbevare prydgjenstander, blomsterløk og lignende som er til felles nytte og behag. Styret kan gi dispensasjon fra ovennevnte etter søknad fra sameier.
- f. Vanlig skikk og bruk gjelder ved bruk av fellesgarasjen.

Sameiet Rastastubben 2 – 4
Org. nummer 976 101 049
Gnr. 100 Bnr. 480



DOKUMENT 1 B

Erklæring på kunnskap om gjeldende vedtekter og trivselsregler

Ved å signere dette dokumentet, erklærer man å ha lest og forstått de til enhver tid gjeldende vedtekter og trivselsregler i Sameiet Rastastubben 2 – 4.

Eier/Leietaker er klar over at reglementet ikke skiller på eier eller leietaker, hvilket også betyr at eier er underlagt samme regler som for leietaker.

Som eier er jeg inneforstått med at handlinger/oppførsel som er i strid med reglementet kan medføre krav om utkastelse. Dette behandles av Sameiets øverste organ, Generalforsamlingen, etter anbefaling fra Styret.

Ved å signere dette dokument bekrefter også eier å ha overlevert kopi av vedtekter og trivselsregler til leietaker og har hatt en gjennomgang av disse dokumenter.

Eier er juridisk ansvarlig for det ovenstående.

Skrivet signeres av begge parter og sendes styret via Vibbo **før** ny leietaker flytter inn.

Rasta (dato): _____

Leilighet nr.: _____

Eier (signatur)

Eier (blokkbokstaver)

Leietaker (signatur)

Leietaker (blokkbokstaver)

VEDTEKTER FOR BOLIGSAMEIET RASTASTUBBEN 2-4

Vedtatt i ordinært sameiermøte 9. mai 2017 (justert 30. mai 2017) og erstatter tidligere vedtekter

Vedtektene er utformet i henhold til Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) av 23. mai 1997 nr. 31 med senere endringer.

§1 Eiendommen - formål

Sameiet omfatter gnr. 100, bnr. 480 i Lørenskog kommune med påstående bygning.

Sameiets formål er å ivareta beboernes felles interesser og å sikre forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen Rastastubben 2-4.

§2 Organisering av sameiet

Sameiet består av 24 boligseksjoner.

Til hver sameierandel er det knyttet eierrett til benyttelse av en bruksenhet.

Alle beboere i Rastastubben 2-4 plikter å være medlem av sameiet.

Alle sameiere kan velges til verv i sameiet. Et medlem kan nekte gjenvalg påfølgende periode.

Sameierne skal rette seg etter sameiets vedtekter, trivselsregler og vedtak av Styret.

§3 Sameiers råderett og overdragelse/utleie av eierseksjon

Den enkelte sameier har full råderett over sin eierseksjon, herunder rett til salg, pantsettelse eller utleie. Likevel er det slik at:

- for bruk av eiendommen er det fastsatt ordensregler ("trivselsregler") gjeldende fra 2013
- Overdragelse/utleie skal meddeles Styret skriftlig.
- Juridiske personer (private utleiefirmaer) kan ikke eie seksjoner i sameiet. (Lovregulert)
- Utgår.
- Utleietiden er 3 år, og Styret blir informert samtidig med fornyelse av utleien.
- Ingen kan erverve mer enn 2 boligseksjoner i sameiet (Lovregulert)

Ved overdragelse eller utleie plikter selger/utleier å gjøre ny eier/leietaker kjent med reglene for sameiet, herunder vedtekter og trivselsregler, som skal godtas av ny eier/leietaker. Overdragelse eller utleie skal og kan bare nektes godkjent dersom ny eier/leietaker ikke godtar vedtekter og trivselsregler. Skjema 1B benyttes, dette fås ved henvendelse til Styret.

NB! Leiekontrakten skal ikke inneholde noe som strider mot sameiets vedtekter eller trivselsregler.

Det skal også sendes skriftlig melding til Styret om adresse/adresseendring, samt telefonnummer til den sameier som leier ut leiligheten.

§ 4 - Rett til bruk

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet. I tillegg har sameier rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet for.

Bruken av bruksenheten (seksjonen) og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade/sjenanse for andre sameiere.

Bruksenheten kan ikke benyttes til produksjon/næringsformål som kan være til ulempe for andre sameiere.

Den enkelte sameier har eksklusiv bruksrett til tildelt garasje plass i fellesgarasjen og bod på loft i henhold til tildelt leilighetsnummer. Leilighets-, bod- og garasjeplassnummer skal fremgå i kjøpekontrakt.

§5 Trivselsregler

Sameiermøtet kan med vanlig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§6 Bygningsmessige arbeider - installasjoner

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Installering av peis/ovn er opp til den enkelte sameier og bekostningen besørges av denne. Montering og bruk av peisen/ovnen skal skje etter gjeldende forskrifter.

Innvendig forandring av seksjonen, som har konsekvenser for andre seksjonseiere, må godkjennes av styret på forhånd.

§7 Felleskostnader

Sameiere har plikt til å være med og dekke fellesutgiftene og de utgifter som blir pålagt av sameiermøtet.

Fellesutgiftene omfatter kostnader med drift og vedlikehold av fellesareal innvendig og utvendig. Kostnadene omfatter bl.a. felles strøm, kommunale skatter og avgifter, felles forsikring, andre drifts- og vedlikeholdsutgifter, vaktmesterordning, vask av fellesarealer og utvendig maling og vedlikehold.

Innvendige fellesarealer er trappeoppgang, garasjeanlegg, loft og sykkelbod.

Utvendige fellesarealer er tomtens begrensninger med veier, parkeringsplasser og friarealer med gressplen.

Styret fastsetter a kontobeløp i henhold til vedtak på sameiermøtet, som innbetales forskuddsvis den 1. i hver måned av den enkelte sameier.

§8 Forsikring

Polise på huseieransvar og fullverdiforsikring med kasko er dekket under ett for hele eiendommen.

Ved eventuell skade i den enkelte seksjon har seksjonseieren risikoen og ansvaret for forskriftsmessig utbedring av skaden. Seksjonseieren svarer selv for eventuell avkortning i utbetalingen, dersom skaden skyldes uaktsomhet fra dennes side.

Eventuell egenandel i forsikringsoppgjør dekkes av sameier. For øvrig henvises det til den enkelte sameiers innbo forsikring.

§9 Vedlikehold

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen og de elektriske ledningene til og med seksjonens sikringsboks. Endringer og nyanlegg (vann, avløp og elektriske anlegg) i seksjonen skal utføres etter Styrets godkjenning.

Det må dokumenteres hvilket firma som skal utføre arbeidet, samt en dokumentasjon på at firmaet har godkjenning for utføring av eventuelle arbeider.

Styret har rett til å kontrollere at den enkelte seksjon holdes i forsvarlig stand samtidig å sørge for at mangler blir utbedret, i den utstrekning dette kan representere en fare for andre seksjoner.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar. Det samme gjelder terrassene utvendig.

Dersom sameier(e) forårsaker skade på sameiets tomt/bebyggelse kan styret pålegge den/de som er skyld i skadeverket å dekke alle utgifter.

§10 Mislighold - Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan Styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jft. Eierseksjonslovens § 26.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av felleskostnadene senest 2 måneder etter at disse er forfalt, er å betrakte som vesentlig mislighold fra sameierens side.

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan

Styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jfr. Eierseksjonsloven § 27,

Dersom sameier ikke retter seg etter skriftlige pålegg fra styret, kan styret iverksette nødvendige tiltak iht. pålegget og stille sameier økonomisk ansvarlig for kostnaden.

§ 11 Styret - styremøter (Sameiets daglige ledelse)

Sameiet skal ha et styre som står for den daglige driften.

Styret består av minst: En (1) leder
 Tre (3) styremedlemmer

Styret velges på sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene.

Styret velges for et tidsrom av to - 2 år

Styremøter skal avholdes så ofte som ledelse og kontroll av sameiets anliggender tilsier det, dog minst to 2 ganger årlig. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt de saker som skal behandles.

Styremøtene ledes av lederen, eller i dennes fravær av nestlederen. Er ingen av disse tilstede velger Styret en møteleder.

Krever ett -1 styremedlem eller revisor at det skal avholdes styremøte, skal lederen uten opphold etterkomme kravet.

Styret står for forvaltningen av sameiets felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og eventuelle vedtak fattet av sameiermøtet.

Sameiet forpliktes ved underskrift av 2 - to medlemmer av Styret, hvorav Styrets formann er den ene, i fellesskap. Styret kan meddele fullmakt.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer. Alle sider i protokollen skal paraferes.

Styret kan ikke forplikte sameiet med økonomisk ansvar eller utlegg utover 5% av de årlige fellesutgiftene.

§12 Sameiermøtet

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. ORDINÆRT sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Styret innkaller til ordinært sameiermøte med minst åtte - 8 og høyst tyve - 20 dager,s frist.

EKSTRAORDINÆRT sameiermøte skal holdes når Styret finner det nødvendig, eller når minst tre

- 3 sameiere som til sammen utgjør minst en tiendedel av de stemmeberettigede medlemmer krever det. Styret innkaller til ekstraordinært sameiermøte med minst tre -3 og høyst tyve -20 dagers varsel.

Innkalling til sameiermøtet skjer skriftlig og skal sammen med angivelse av tid og sted for møtet, bestemt angi de saker som skal behandles.

Skal et forslag, som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels (2/3) flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Tiltak som medfører økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5% av de årlige fellesutgifter må godkjennes av sameiermøtet. Ingen kan, som sameier eller fullmektig, delta i noen avstemming på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk interesse i saken.

§13 Ordinært og ekstraordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøte skal disse saker behandles:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Opptak av navnefortegnelse
- C) Valg av referent og en sameier til å underskrive protokollen
- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn
- E) Godkjenning av dagsorden

2. ÅRSBERETNING FOR SISTE PERIODE

3. ÅRSREGNSKAP FOR SISTE PERIODE

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE

- A) Styret
- B) Revisor

5. INNKOMNE FORSLAG

6. VALG AV TILLITSVALGTE

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

7 Ekstraordinært sameiermøte

På ekstraordinært sameiermøte kan bare de saker, som er oppgitt på innkallingen til møtet behandles.

§14 Møteledelse og avstemming

Sameiermøtet ledes av styreleder, med mindre sameiermøtet ønsker en annen møteleder.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, treffes alle beslutninger med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

På sameiermøtet har hver seksjon en - 1 stemme

En sameier kan la seg representere ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for flere enn en (1) sameier.

§15 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for profesjonell regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor valgt av styret.

§16 Videoovervåking

- a) Sameiet Rastastubben 2-4 har installert porttelefoner med videoovervåking til leilighetene. Bildeoverføring startes ikke før besøkende ringer på, og det er kun livevisning i 1 minutt. Opptak gjøres ikke av disse bildene.
- b) Styret har fullmakt til å iverksette videoovervåking av fellesområder dersom dette blir nødvendig grunnet herværk, innbrudd og tyveri. Slike opptak vil kun bli oppbevart i kort tid før de slettes.
- c) Videoovervåkingen er registrert og følger de retningslinjer som er beskrevet av Datatilsynet.

§17 Vedtektsendringer

Vedtektsendringer kan bare besluttet av sameiermøtet med minst to tredeler (2/3) av de avgitte stemmer.

§18

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i Lov om eierseksjoner.

Sameiet Rastastubben 2 – 4
Org. nummer 976 101 049
Gnr. 100 Bnr. 480



DOKUMENT 1 B

Erklæring på kunnskap om gjeldende vedtekter og trivselsregler

Ved å signere dette dokumentet, erklærer man å ha lest og forstått de til enhver tid gjeldende vedtekter og trivselsregler i Sameiet Rastastubben 2 – 4.

Eier/Leietaker er klar over at reglementet ikke skiller på eier eller leietaker, hvilket også betyr at eier er underlagt samme regler som for leietaker.

Som eier er jeg inneforstått med at handlinger/oppførsel som er i strid med reglementet kan medføre krav om utkastelse. Dette behandles av Sameiets øverste organ, Generalforsamlingen, etter anbefaling fra Styret.

Ved å signere dette dokument bekrefter også eier å ha overlevert kopi av vedtekter og trivselsregler til leietaker og har hatt en gjennomgang av disse dokumenter.

Eier er juridisk ansvarlig for det ovenstående.

Skrivet signeres av begge parter og sendes styret via Vibbo **før** ny leietaker flytter inn.

Rasta (dato): _____

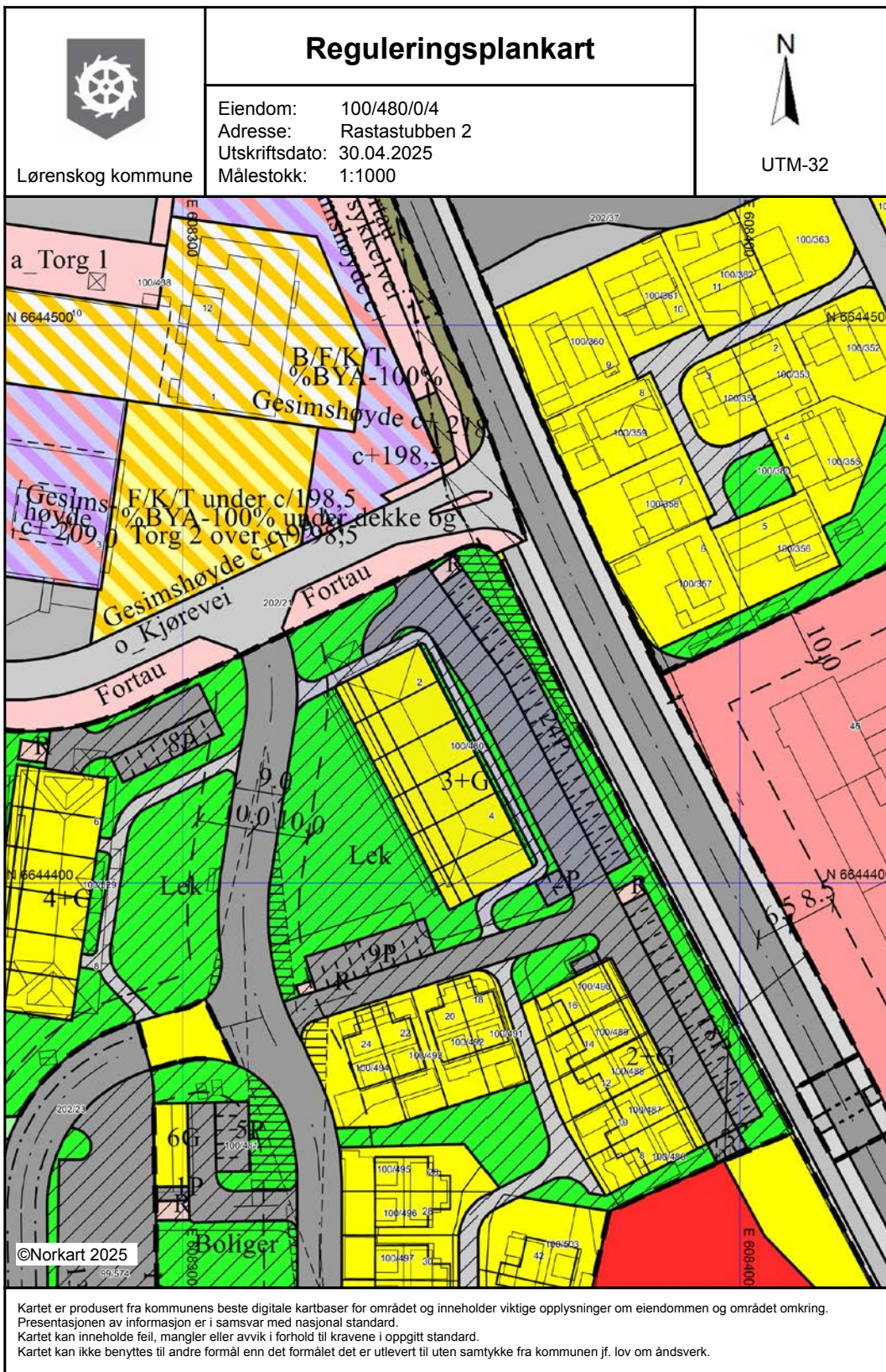
Leilighet nr.: _____

Eier (signatur)

Eier (blokkbokstaver)

Leietaker (signatur)

Leietaker (blokkbokstaver)



Tegnforklaring

<i>Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985</i>	
	Frittliggende småhusbebyggelse
	Konsentrert småhusbebyggelse
	Konsentrert småhusbebyggelse
	Blokkbebyggelse
	Garsjeri boligområder
	Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
	Kjøreveg
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Gang-/sykkelveg
	Turveg
	Felles avkjørsel
	Felles gangareal
	Felles parkeringsplass
	Felles lekeareal for barn
	Felles grøntanlegg
	Annet fellesareal for flere eiendommer
	Grense for restriksjonsområde
	Grense for restriksjonsområde
	Frisiktsone ved veg
	Frisiktsone ved veg
<i>Reguleringsplan PBL 2008</i>	
	Sikringsonegrense
	Regulerthøyde
	Barnehage
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	Forretning/kontor/tjenesteyting
	Bebyggelse og anleggsformål kombinert me
	Kjøreveg
	Fortau
	Torg
	Gang/sykkelveg
	Gang/sykkelveg
	Annen veggrunn - grøntareal
	Parkeringsplasser med bestemmelser
	Friområde
	Sikringsone - Frisikt
<i>Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Planens begrensning
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Formålsgrense
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Eiendomsgrense som skal oppheves
	Byggegrense
	Byggegrense
	Planlagt bebyggelse
	Regulert senterlinje
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Frisiktslinje
	Regulert kant kjørebane
	Regulert parkeringsfelt
	Tunnel
	Tunnel
	Målelinje/Avstandslinje
	Målelinje/Avstandslinje
	Målelinje/Avstandslinje
	Vegstegning / fysisk spere
	Avkjørsel
	Påskrift reguleringsformål/arealformål
	Påskrift reguleringsformål/arealformål
	Påskrift bredde
	Påskrift bredde
	Påskrift kotehøyde
	Påskrift plantilbehør



Lørenskog kommune

Adresse: Postboks 304, 1471 LØRENSKOG

Telefon: 67 93 40 00

Utskriftsdato: 30.04.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lørenskog kommune

Kommunenr.	3222	Gårdsnr.	100	Bruksnr.	480	Festenr.		Seksjonsnr.	4
Adresse	Rastastubben 2, 1476 RASTA								

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

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

Plantyper med treff

- ☒ Kommuneplaner
- ☒ Bebyggelsesplaner
- ☒ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2022003
Navn	Kommuneplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.03.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/9472/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20vedtatt%2015.03.2023.pdf
Delarealer	Delareal 3 107 m ² Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1982007
Navn	Rasta, Revefarmen og Østlien

Plantype	Eldre reguleringsplan		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikraftttredelse	25.10.1982		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/9290/1982007_Bestemmelser.pdf		
Delarealer	Delareal	3 104 m ²	
	Formål	Konsentrert småhusbebyggelse	
Id	2011003		
Navn	Rasta senter		
Plantype	Detaljregulering		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikraftttredelse	02.11.2011		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/6115/006_Bestemmelser.pdf		
Delarealer	Delareal	3 m ²	
	Formål	Gang-/sykkelveg	
	Feltnavn	GS4	

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1988001		
Navn	Rasta - felt 5 A og C - delings- og bebyggelsesplan		
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikraftttredelse	18.01.1988		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/8402/41-2-02_Bestemmelser.pdf		
Delarealer	Delareal	181 m ²	
	Formål	Felles gangareal	
	Delareal	891 m ²	
	Formål	Felles lekeareal	
	Delareal	330 m ²	
	Formål	Felles parkeringsplass	
	Delareal	421 m ²	
	Formål	Felles grøntareal	
	Delareal	502 m ²	
	Formål	Felles avkjørsel	
	Delareal	96 m ²	
	Formål	Frisiktsone	
	Delareal	765 m ²	
	Formål	Blokkbebyggelse	
	Delareal	15 m ²	
	Formål	Annet fellesareal	
	Utdyp.	Renovasjon	

KONTOR FOR BYGGE- OG RØRKONTROLL

ØIE A/S
v/Aspestrand
Postboks 1,
1476 RASTA

8.5.89.

100/480 TS/ALE

RASTASTUBBEN 2 - 4. GNR. 100. BNR. 480. MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
FOR LEILIGHET NR. 1, 3, 5, 8, 9, 11, 15, 16, 17, 23 OG 24.

Det ble den 2.5.89 foretatt inspeksjon av nyoppført boligblokk.
Kfr. byggemelding datert den 16.2.88..

Følgende arbeider gjenstår:

Kjeller:

1. Montere permanent port i garasjen.
2. Foreta endel innredning.
3. Montere to brannapparater.

Innvendige trapperom og leiligheter:

4. Montere trapperekker.
5. Montere utforinger ved dører.
6. Foreta endel innredning.

Loft:

7. Føre luftespalte for gangtak forbi vegg-liv i gangen.
8. Isolere og innkle ventilasjonskanaler.
9. Justere og ferdiglegge isolasjon og vindpapp.
10. Montere nettingdører foran hovedventilasjonskanaler.

- forts. -

Utvendig:

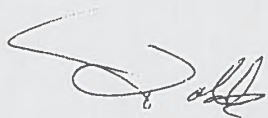
11. Utføre vindtetting på samtlige vinduer og dører.
12. Fuge mellom beslag og betong.
13. Montere brannbeslag og nedløpsrør på verandaside.
14. Beise fasadene.
15. Foreta endel planeringsarbeider.
16. Montere husnummerskilt.

Arbeidene under punkt 3, 8, 13 og 16 må utføres innen 1 mnd.
De øvrige arbeider må være utført innen 1 år fra d.d.

Krav og pålegg fra brannvesenet, kommuneingeniøren og rørkontrollen må være utført innen frister utferdiget av de respektive myndigheter.

Midlertidig brukstillatelse meddeles herved.

Lørenskog kommune har tvungen renovasjon. Avfallsbeholder fås kjøpt ved henvendelse til teknisk avdeling, ekspedisjonen.



Thorvald Salte
saksbehandler

Kopi:

Brannvesenet
Avgiftskontoret
Driftskontoret (renovasjonsgruppen)
Rørkontrollen
Ligningssjefen
Kommuneingeniøren

577,4 m²



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Rastastubben 2
1476 RASTA**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Iris Therese Asak**Telefon:** 975 98 015
E-post: iris.asak@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre