

Doktor Wendts gate 15, 1461 LØRENSKOG

**Lækker hjørneleilighet m/ 2
balkonger og 2 garasjeplasser.
Påkostet kjøkken, 3 soverom og 2
bad. Heis - IN-ordning**



Eiendomsmegler MNEF

Gisle Spidsberg

Mobil 902 95 555
E-post gisle.spidsberg@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Aurskog
Aurskog senter, 1931 Aurskog. TLF. 63 85 40 10

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 490 000,-
Fellesgjeld: Kr 1 098 912,-
Omkostn.: Kr 3 595,-
Total ink omk.: Kr 6 592 507,-
Felleskostn.: Kr 11 901,-
Selger: Runar Sæther
Anne Westrum

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2008
BRA-i/BRA Total 101/109 kvm
Tomtstr.: 1075 m²
Soverom: 3
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 101, bnr. 172
Gnr. 101, bnr. 176
Andelsnr.: 29
Oppdragsnr.: 1105250029

Din nye bolig?

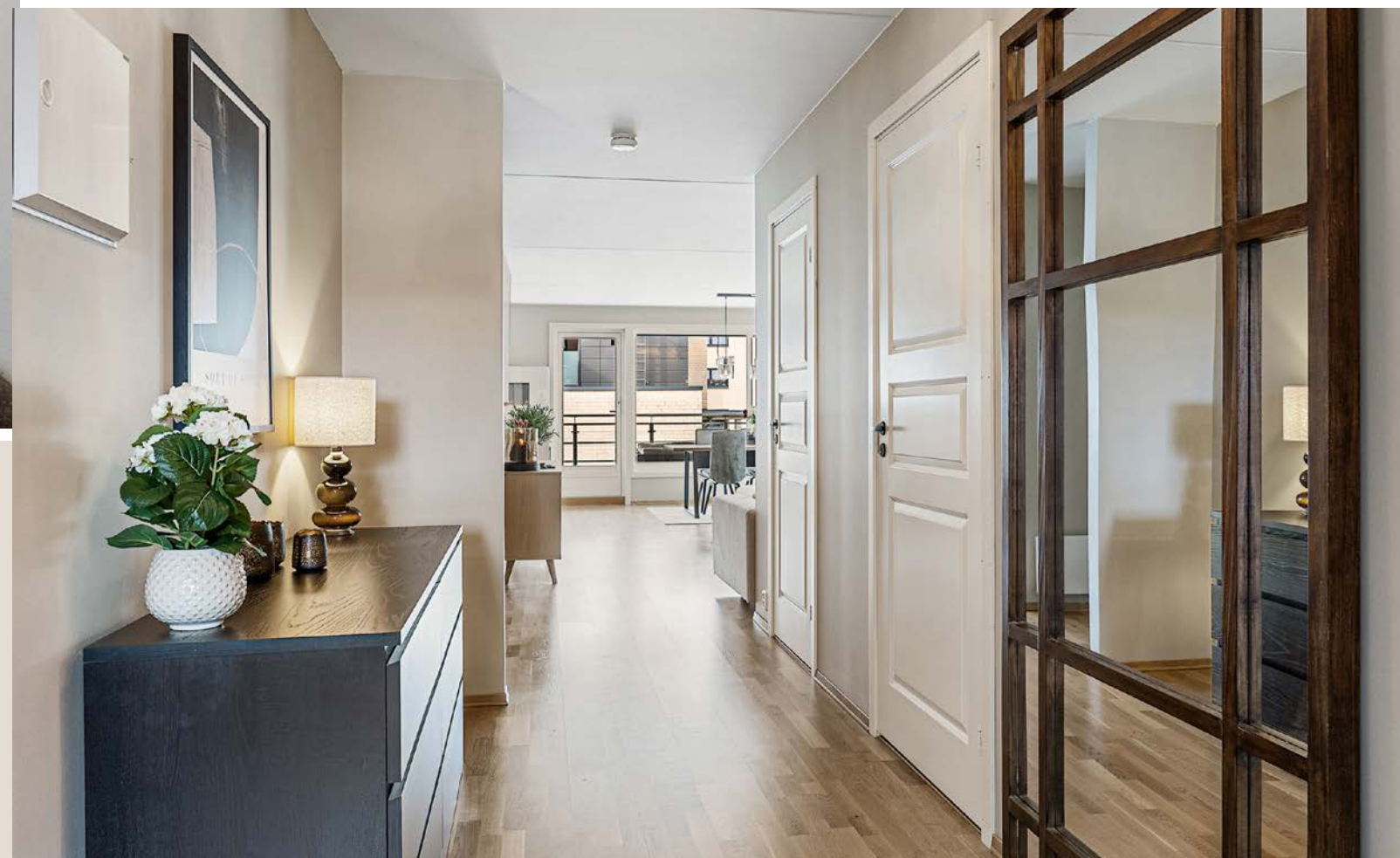
Flytt rett inn i denne lekre og moderne 4-roms hjørneleiligheten i 5. etasje, med upåklagelig beliggenhet midt i sentrum. Leiligheten har høy standard og byr på moderne fargevalg, spileplater og helhetlige detaljer som gir et gjennomført inntrykk. I tillegg kan det skiltes med to balkonger og to garasjeplasser med elbillader.

Stuen ligger i åpen løsning med kjøkkenet, og danner et nydelig allrom med hjørnevinduer som gjør det ekstra lyst og innbydende. Kjøkkenet er påkostet og har rikt utstyrt innredning, deriblant med en stor halvøy. Halvøya har benkeplate i stein, integrerte kjøleskuffer og vinskap, og i enden er det en elektrisk og dekorativ peis som gjør det lille ekstra. Videre er det to fullverdige bad, tre pene soverom og rikelig med lagringsplass i til sammen fire boder.



Innhold

Velkommen2
Plantegning25
Om eiendommen28
Tilstandsrapport45
Egenerklæring65
Nabolagsprofil94
Forbrukerinformasjon 102
Budskjema 103



Leiligheten ligger i femte etasje og har heisadkomst til garasjen, slik at man kan ta seg tørrskodd til og fra bilen.

Innenfor entreen er det en gang med adkomst til soverommene, det ene badet og boden. Spileplatene gir et stilig preg og gjør det lille ekstra.



Stuen er et lyst og innbydende allrom med hjørnevinduer og åpen løsning til kjøkkenet.

Leiligheten har moderne overflater og ble malt i 2023 med tidsriktige farger.



Vinduene sørger for en lys og luftig atmosfære.



Kjøkkenet har rikt utstyrt innredning, som ble påkostet i 2018 og 2019. Halvøya har benkeplate i stein med pop-up stikkontakt. Kjøleskuffene og vinskapet ble montert i 2018.

Leiligheten har mekanisk avtrekksventilasjon som styres med kjøkkenventilatoren.



Leiligheten har to fullverdige bad med gulvvarme og mekanisk avtrekk. Hovedbadet har bred innredning med god oppbevaringsplass i flere skuffer og skap. I tillegg så er det også utstyrt med opplegg for vaskesøyle.

Det andre badet er arealeffektivt, og bidrar til en smidigere morgen når flere skal benytte badet samtidig.



Soverommene er pene og svært tiltalende. To av soverommene har god oppbevaringsplass med skyvedørsgarderober. I tillegg til flere garderober, har leiligheten lagringsplass i til sammen fire boder. Det er en bod i leiligheten, en på balkongen mot øst og to disponible med areal på til sammen ca. 6 kvm.



Alle soverommene er malt i ulike, trendy farger for et mer personlig preg. Dette soverommet har dør ut til en egen, overbygd balkong med morgensol.





Når kveldsmørket senker seg sørger belysning og terrassevarmer for stemning.

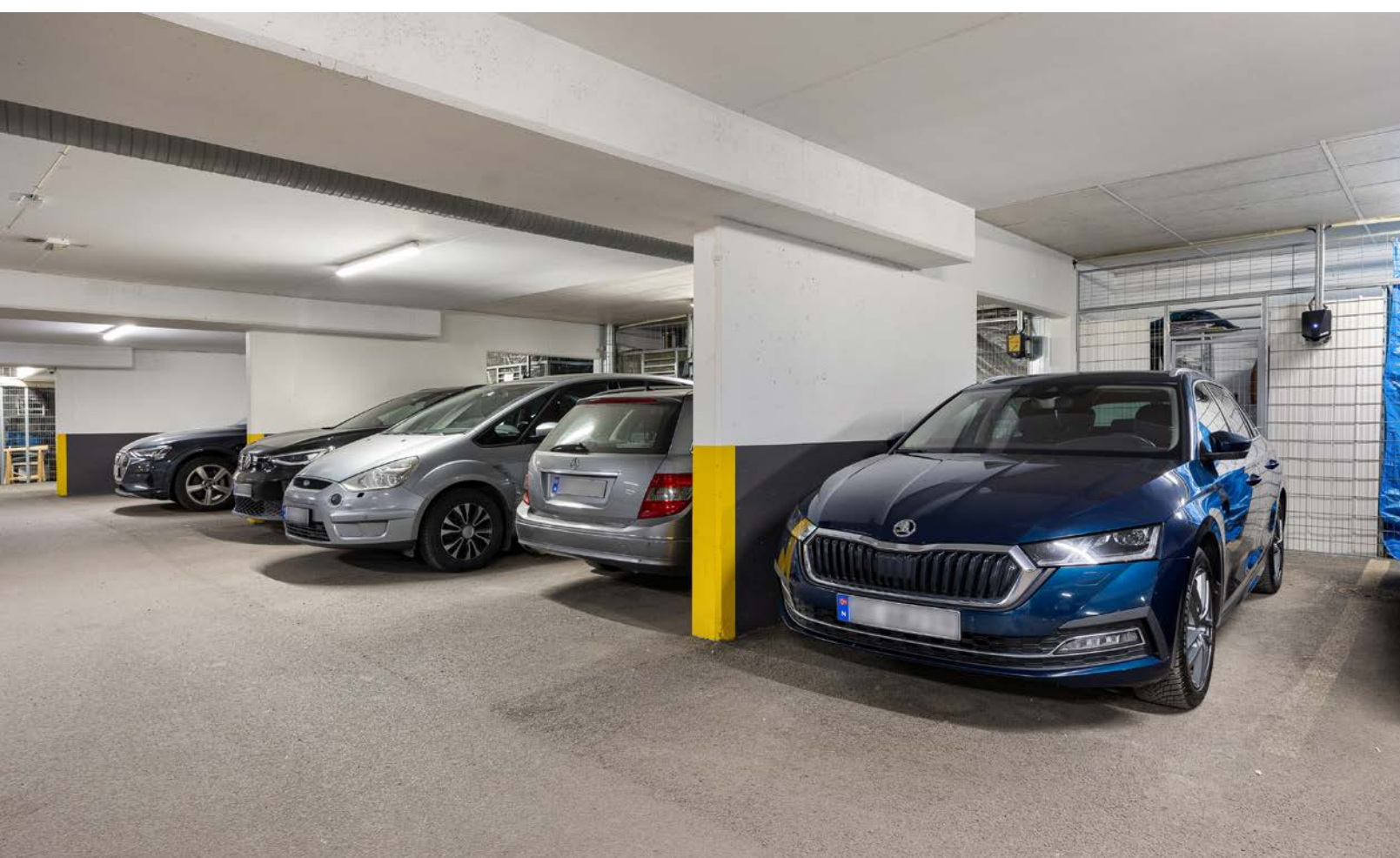
Hovedbalkongen har adkomst fra stuen og byr på sol gjennom hele ettermiddagen og kvelden. Balkongen mot øst har en praktisk bod på ca. 2 kvm.



Balkongen er også utstyrt med nedtrekkbare screens for ekstra skygge og skjerming.

Jokeren sørger for fersk hvetebakst til helgefrokosten.





Det medfølger to garasjeplasser med elbillader.

Det er kort vei til Triaden senter og Metro senter. Fra eiendommen er det kun 600 meter til Benterud barneskole og 1,5 km til Løkenåsen ungdomsskole.



Plantegning

5. etasje



Doktor Wendts gate 15
5.etg.



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



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**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 101 m²

BRA - e: 8 m²

BRA totalt: 109 m²

TBA: 15 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 6 m² Bod, Bod 25. etasje

BRA-i: 101 m² Entré, bad, gang, stue/kjøkken, bad/

vaskerom, soverom, soverom 2, soverom 3 og bod

BRA-e: 2 m² Bod 2

TBA fordelt på etasje

5. etasje

15 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bod på balkong og boder i underetasje er BRA-E.

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1075 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen er omkranset med flotte utearealer som legger til rette for sosial hygge blant både små og store beboere. Det er blant annet store grøntområder, lekeplasser, treningspark og flere sittebenker. Leiligheten har balkong mot øst og vest,

noe som legger til rette for gode solforhold både før og etter arbeidsdagen. Begge balkongene har flislagt dekke, overbygg og belysning, og den mot øst har en bod på ca. 2 kvm.

Hovedbalkongen vender mot vest og innbyr til sosiale sammenkomster med familie og venner. I tillegg til utebelysningen er det montert en takhengt terrassevarmer for stemning langt inn i sene kveldstimer. Balkongen kan også skilte med nedtrekkbare screens for behagelig skygge på de varmeste dagene.

Beliggenhet

Leiligheten har utmerket plassering i Lørenskog sentrum – med urbane kvaliteter og grønne omgivelser. Her bor du/dere med søndagsåpen Joker i nabobygningen og med umiddelbar nærhet til Triaden Storsenter, samt andre gode servicetilbud. Lillestrøm nås på 10 minutter med bil, og det er kun 20 min til Oslo med alt hovedstaden har å by på.

Leiligheten ligger rett ved Skårerbyen, som byr på en fantastisk, ny bypark på hele 15 000 kvm. Byparken vil få flere ballplasser, og Skårersletta skal utvikles til å bli en hyggelig bygate med møteplasser, aktivitet og folkeliv.

Det er et godt utbygd nett av gang/sykkelveier i Lørenskog og omegn, og et aktivt idrettsmiljø med anlegg innen de fleste grener. Lørenskog kommune driver Losby kafé og besøksgård, og Losby Golfklubb har et meget flott golfanlegg med blant annet 9 og 18-hulls golfbane. Videre byr området på flere lekeplasser og SNØ – verdens råeste helårsarena for snøopplevelser. Østmarka byr på gode rekreasjonsmuligheter med turstier, innsjøer

og utsiktspunkter.

Servicetilbud

I tillegg til å ha søndagsåpen Joker som nærmeste nabo, er det kun få hundre meter til Rema 1000 Skårer og Meny. Sistnevnte ligger på Triaden Storsenter, med 105 butikker og spennende spisesteder, hvor flere nyter godt av ettermiddagssolen ut mot parken og Skårer vest. Strømmen Storsenter med 200 butikker og tilknyttede virksomheter, Lillestrøm sentrum og Oslo sentrum ligger også godt innenfor rekkevidde.

Lørenskog sentrum har bussterminal, og fremstår som et kollektivt knutepunkt med hyppige avganger mot Oslo Bussterminal og Lillestrøm. Med bil fra eiendommen tar det ca. 10 min til Strømmen, 10 min til Lillestrøm, 20 min til Oslo S og 25 min til Oslo lufthavn.

Fra eiendommen er det kun 600 meter til Benterud barneskole og 1,5 km til Løkenåsen ungdomsskole. Kommunen har ikke skolekretser, men det er definert «veiledende inntaksområder» for hver barneskole. Det finnes to videregående skoler i nærliggende områder, Lørenskog og Mailand vgs., i tillegg til et godt utvalg av barnehager. OsloMet – storbyuniversitetet har avdeling på Kjeller, ca. 15 min unna med bil.

Adkomst

Se kartskisse. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra Aktiv. Velkommen til visning!

Bygningssakkyndig

Kåre Anders Fossum Orderud

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Iflg. tilstandsrapport datert 13.03.2025 foretatt av Kåre Anders Fossum Orderud: Bygningen er fundamentert med støpt parkerings-kjeller og betongdekke til antatt fast grunn. Etasjeskiller er konstruert med betongdekke. Vegger er oppført med isolert trebindingsverk. Vegger er utvendig kledd med pussede fasadeplater, tegl og liggende trekledning. Flat takkonstruksjon. Yttertaket antas å være tekket med takmembran/takpapp eller lignende. Se forøvrig tilstandsrapport vedlagt i salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i denne samt selgers egenerklæring før visning og gjør oppmerksom på anmerkninger fra takstmann med tilstandsgrad 2(TG2).

I tilstandsrapporten er følgende bemerket med tilstandsgrad 2: Følgende punkter har tilstandsgrad 2 iht. tilstandsrapporten: (Avvik som kan kreve tiltak) Utvendig > Andre utvendige forhold - Bygningen er fundamentert med støpt parkerings-kjeller og betongdekke til antatt fast grunn. Etasjeskiller er konstruert med betongdekke. Vegger er oppført med isolert trebindingsverk. Vegger er utvendig kledd med pussede fasadeplater, tegl og liggende trekledning. Flat takkonstruksjon. Yttertaket antas å være tekket med takmembran/takpapp eller lignende. Utvendige bygningsdeler er fra byggeåret. Det er ikke satt tilstandsgrad på sameiets bygningsmasse og tilstand er ikke vurdert da dette ikke var mandat for oppdraget. Vurdering av avvik: Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget. Konsekvens/tiltak: For å lukke avviket iht NS

3600.2018 må det utarbeides en tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/ sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Innvendig > Innvendige dører - 2 -Dør til lite soverom med 3-speil malte fyllingsdør. Skade i karm på denne dør. Vurdering av avvik: Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Noe skader/riper i karm på dør. Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må påregnes. Det bør påregnes lokal utbedring/ overflatebehandling av karm.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - Oppvarming av tappevann med ca. 120 liters varmtvannsbereder plassert i benkeskap. Bereder tilkoblet vanlig stikkontakt. Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Bereder er tilkoblet vanlig stikk. Iht. gjeldende forskrift skal bereder være tilkoblet med fast kobling. Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Det anbefales tilkobling iht. gjeldende forskrift.

Våtrom > 5.Etasje > Bad > Overflater Gulv - Gulvet er flislagt. Oppvarming med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 17mm fra topp flis ved terskel til topp slukrist. ca. 8-10mm nedsenk i dusjsone. Vurdering av avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fuger. Det er noen fliser med bom i dusjsone/nedsenk. Sprekk i fuger ved disse fliser. Det er avvik på høydeforskjell iht. krav ved bygging av bad. Det er ikke påvist oppbrett på membran mot terskel. Konsekvens/tiltak: Våtrommet fungerer med

dette avviket. Overflater må behandles. Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade. Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser av årsak til sprekk i fuger og løse fliser. Det bør gjøres ytterligere undersøkelser om membran har oppbrett mot terskel. Våtrom fungerer med dette avviket.

Våtrom > 5.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv - Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 32mm fra topp flis ved terskel til topp slukrist. Det er ca. 8-10mm nedsenk i dusjsone. Vurdering av avvik: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er flere fliser ved dør og ved innredning som det er «bom»/ løse fliser. Ukjent årsak. Konsekvens/tiltak: Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade. Det anbefales ytterligere undersøkelser og eventuelt utbedring av løse fliser. Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kjøkken > 5.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning - Kjøkkeninnredning består av: Folierte skrog med 1-speil malte fronter. Heltre og stein benkeplate med nedfelt benkebeslag med 2 kummer i stål. Integrert stekeovn og micro i høyskap. Nedfelt induksjonstopp, Opplegg for oppvaskmaskin og plass for kjøl- og fryseskap. Integrert kjøleskuffer og vinkjøler i kjøkkenøy. Keramiske fliser mellom benk- og overskap. Kjøkken fra byggeår. Vannstoppssystem montert ved varmtvannsbereder i hjørneskap. Det er opplyst fra eiere: Kjøleskuffer installert 2018. Hvitevarer som stekeovn, stekeovn m/mikro, koketopp og oppvaskmaskin installert 2019. Kjøleskap og fryser nytt i desember 2024. Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Noe bruks-slitasje på heltre benkeplate. Konsekvens/tiltak: Benkeplate bør

behandles.

Følgende punkter har tilstandsgrad 2 iht. tilstandsrapporten: (Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak) Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - Balkonger med betongdekke og fliser på gulv. Balkong mot vest med rekkverk i stål og glass, med nedtrekbare screens. Balkong mot øst med tett rekkverk i stål. Forblandet utvendig med tegl. Vurdering av avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverk på balkonger er 1,1m Krav til rekkverk ved byggeår var 1,1-1,2m høyde på rekkverk. Dagens krav er minimum 1,2m høyde ved høydeforskjell over 10m til bakke. Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Det er ikke krav om endring av rekkverkshøyde.

Våtrom > 5.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt - Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det er delvis synlig slukmansjett. Delvis synlig da det meste av kanter på sluk er tildekket med slukrist og flislim. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Installering av tett dusjkabinett anbefales.

Våtrom > 5.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning - Servantskap med slette fronter og hel servant. Gulvstående toalett og dusjvegger/hjørne med foldbare glassdører. Vurdering av avvik: Det er påvist skader på innredning. Liten svelleskade i nedre kant av innredning. Konsekvens/tiltak: Det er

ikke behov for utbedringstiltak. Eventuelle tiltak avhenger av krav til standard.

Våtrom > 5.Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt - Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Synlig klemt mansjett i sluk. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Sammendrag selgers egenerklæring
13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Ja.
Beskrivelse: Aneo mobility

Tilleggskommentar: Kjøleskuffer installert 2018. Hvitevarer som stekeovn, stekeovn m/mikro, koketopp og oppvaskmaskin installert 2019. Kjøleskap og fryser nytt i desember 2024.

Innhold
Flytt rett inn i denne lekre og moderne 4-roms hjørneleiligheten i 5. etasje, med upåklagelig beliggenhet midt i sentrum. Leiligheten har høy standard og byr på moderne fargevalg, spileplater og helhetlige detaljer som gir et gjennomført inntrykk. I tillegg kan det skiltes med to balkonger og to garasjeplasser med elbillader.

Stuen ligger i åpen løsning med kjøkkenet, og danner et nydelig allrom med hjørnevinduer som gjør det ekstra lyst og innbydende. Kjøkkenet er påkostet og har rikt utstyrt innredning, deriblant med en stor halvøy. Halvøya har benkeplate i stein,

integrerte kjøleskuffer og vinskap, og i enden er det en elektrisk og dekorativ peis som gjør det lille ekstra. Videre er det to fullverdige bad, tre pene soverom og rikelig med lagringsplass i til sammen fire boder.

- Kort fortalt
- Lekker hjørneleilighet i 5. etasje.
 - God planløsning og høy standard.
 - To garasjeplasser med elbillader.
 - Overbygd balkong mot øst og vest.
 - Én med screens og terrassevarmer.
 - Nydelig stue/kjøkken i åpen løsning.
 - Påkostet og rikt utstyrt innredning.
 - To fullverdige bad, ett m/vaskesøyle.
 - Tre pene soverom, ett m/egen balkong.
 - Garderobe i entré og på to soverom.
 - Lagringsplass i til sammen 4 boder.

Planløsning
5. etasje: Entré, gang, stue, kjøkken, bad/wc/ vaskerom, bad/wc, 3 soverom og bod.
Annet: Utebod og 2 disponible boder.

Standard
Entré
Etter å ha parkert bilen er det bare å ta heisen rett opp i femte etasje, hvor leiligheten har flott endeplassering. Inne venter en lys og flott entré, der stilrene detaljer og moderne materialvalg gir et godt førsteinntrykk. Entreen har parkettgulv og i 2023 ble veggene, samt skyvedørsgarderoben malt i samme beigefarge for et helhetlig inntrykk. Samme år ble det montert spileplater som gjør stilen komplett.

Stue
Stuen og kjøkkenet danner et nydelig allrom for måltider, hyggelige samtaler og avslapning. Rommet

har store hjørnevinduer som gjør det ekstra lyst og luftig, og det er dør ut til hovedbalkongen. Himlingen har moderne belysning over sofakroken, spiseplassen og kjøkkenet. Stuen har også spileplater, og for øvrig er veggene beigemalte. Gulvet har parkett som er lagt sømløst inn i kjøkkenet.

Kjøkken
Kjøkkenet har rikt utstyrt innredning – betydelig påkostet i nyere tid. Skap og skuffer har rammefronter i en delikat gråfarge, benkeplatene er i heltre og veggene er beskyttet med fliser. Innredningen er montert langs to vegger og har i tillegg en stor halvøy.

Halvøya er utstyrt med integrerte kjøleskuffer og vinskap fra 2018, samt flere skuffer og hvit benkeplate i stein med pop-up stikkontakt. På veggen er det montert en elektrisk og dekorativ peis som harmonerer godt med innredningen. Videre er kjøkkenet utstyrt med planlimt oppvaskkum, opplegg for oppvaskmaskin og nisje til side-by-side kjøleskap. Integrert stekeovn, mikrobølgeovn og induksjonstopp ble montert i 2019.

Bad/wc/vaskerom
Leiligheten har to fullverdige bad med flislagte overflater, varme i gulvet og avtrekk via mekanisk ventilasjonsanlegg. Hovedbadet er kombinert vaskerom med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel i søyleløsning.

Innerst i rommet er det gulvmontert toalett og regnfallsdusj med innfellbare dører i glass. Baderomsinnredningen har svært god oppbevaringsplass og består av to høyskap, samt et skapmøblement med heldekkende servant. Over

servanten er det speil og ytterlige to skap.

Bad 2
Det andre badet er arealeffektivt og utstyrt med gulvmontert toalett, dusjhjørne og servantinnredning med håndvask. Det er speil over vasken, og for øvrig har dusjen foldedører i glass med sort omramming.

Soverom og garderobe
Leiligheten har tre pene og tiltalende soverom. Soverommene har parkettgulv og slette vegger malt i ulike, trendy farger. Det ene soverommet har egen balkong mot øst, som innbyr til en rolig morgen med gode solforhold. Resterende soverom har plassbygde skyvedørsgarderober, og det er for øvrig rikelig med lagringsplass i fire boder. Det er en bod i leiligheten, en på balkongen og to disponible på til sammen ca. 6 kvm.

Hvitevarer
Følgende hvitevarer medfølger: Kjøleskuffer, stekeovn, stekeovn m/mikro, koketopp, oppvaskmaskin og kjøleskap og fyseskap..

Parkering
Leiligheten har to parkeringsplasser med elbillader i felles garasjeanlegg. Øvrig parkering er etter områdets gjeldende bestemmelser.

Selger har ideell andel i Lørenskog Sentrum Vest Garasjesameie 4, Hjemmelsoverføring skjer ved tinglysing av 1/70 ideell andel i gnr 101 bnr 176. Mnd garasjeleie er kr 369,- pr. plass kommer i tillegg til fellskostnader for boligen. Garasjesameiets vedtekter følger vedlagt. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører iht gjeldende prisliste.

Forsikringsselskap
If Skadeforsikring

Polisenummer
864777
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
Leiligheten har mekanisk avtrekk fra kjøkken og begge bad, styrt via kjøkkenventilatoren. Det er for øvrig skjult ledningsnett, og sikringsskap med automatsikringer er plassert i gangen.

Energi
Oppvarming
Oppvarmingen er elektrisk med stedvis plasserte panelovner og gulvvarme på begge bad. Varmtvann er fra en 120 liters bereder plassert i benkeskap på kjøkkenet.

Energikarakter
D

Energifarge
Rød

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 5 490 000

Formuesverdi primær

Kr 1 513 470

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 6 053 879

Formuesverdi sekundær år

2024

Info formuesverdi

Opplysninger iflg. Skatteetaten sin boligkalkulator.

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

Felleskostnader inkluderer

Bla. kommunale avgifter, bygningsforsikring, drift og vedlikehold, grunnpakke tv, betjening av andel fellesgjeld og forretningsførsel. I tillegg kommer fellestutgifter for 2 stk. garasjeplass (kr. 369,- pr. plass - totalt kr. 738,- for 2 plasser).

Felleskostnader pr. mnd

Kr 11901,- pr.mnd.

Andel Fellesgjeld

Kr 1 098 912

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

12.03.2025

Kommentar fellesgjeld

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall:

11901,-

Herav:

Pr. dags dato:

Lån nr: 9820819923; IN lån 1 - Akonto renter: 4

394,92

Lån nr: 9820819923; IN lån 1 - Akonto avdrag: 1

686,71

Lån rehabilitering: 321,00

Felleskostnader: 5 498,29

Det er mulighet for individuell nedbetaling av fellesgjeld. Ved nedbetaling vil lånene beskrevet over som IN-lån og deres kostnader utgå fra de

månedlige felleskostnadene.

Andel fellesformue

Kr 19 931

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Vestparken 5 Borettslag

Organisasjonsnummer

992534354

Andelsnummer

29

Om borettslaget

Leiligheten er tilknyttet Vestparken 5 borettslag. Borettslaget består av 76 leiligheter, med adressene Doktor Wendts Gate 11, 13 og 15. Forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning. Tlf: 02333 Borettslaget er tilknyttet VIBBO og har egen facebook-side. Dugnad må påregnes. Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til ulempe for øvrige beboere. Kun fysiske personer kan være andelseiere. Borettslaget praktiserer ikke forkjøpsrett.

Påkostninger de senere år:

- Maling av tre rekkverk
- Reparasjon av fuktighetsskader på veggen mot Ola Hagebergs gate.
- Installasjon av brikkesystem.
- Installasjon av el-bil lading.

Selskapet eier 50 % av Lørenskog Senter Vest Garasjesameie 4.

I henhold til borettslagets vedtekter må kjøper godkjennes av styret som ny andelseier. Det er kjøpers ansvar at styregodkjenning blir gitt, men styret kan ikke nekte godkjenning uten saklig grunn. Iht. burettslagslova kan man bare eie en andel i borettslaget.

Borettslaget er tilknyttet Borettslagenes Sikringsordning AS som dekker manglende innbetaling av felleskostnader fra øvrige andelseiere.

Dokumenter for borettslaget kan fås ved henvendelse til megler.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208199234
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,45%
Restsaldo 70 783 508,00
Innfrielsesdato: 30.09.2048
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208199242
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,45%
Restsaldo 3 999 097,00
Innfrielsesdato: 30.10.2047
Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12
Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208199250
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,45%
Restsaldo 1 470 313,00
Innfrielsesdato: 30.09.2053
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Det tas forbehold om renteendringer som ikke er iverksatt pr dags dato.

Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån).

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget. Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 30.05 og 30.11 på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS Eiendomsforvaltning minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Sikringsordning fellesgjeld
Borettslaget bekreftes tilknyttet

Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes
Sikringsordning AS

Sikringsfond er en forsikringsordning som dekker tap borettslaget får som følge av at andelseiere misligholder betaling av løpende fellesutgifter. Medlemskap i sikringsordning kan tegnes av det enkelte borettslag, eller av boligbyggelag på vegne av tilknyttede borettslag.

Forkjøpsrett
Ifølge borettslagets vedtekter, er det ikke forkjøpsrett på lagets andeler.

Styregodkjennelse
Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

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

Dyrehold
Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til ulempe for

øvrige beboere.
Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Forretningsfører
Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold
Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 101, bruksnummer 172 i Lørenskog kommune.Gårdsnummer 101, bruksnummer 176 i Lørenskog kommune.Andelsnr. 29 i Vestparken 5 Borettslag med orgnr. 992534354

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

3222/101/172:
04.09.2008 - Dokumentnr: 716829 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:172
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:173
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Kan ikke slettes uten samtykke
Med flere bestemmelser

26.02.2008 - Dokumentnr: 165145 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3222 Gnr:101 Bnr:10

01.01.2020 - Dokumentnr: 1321453 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0230 Gnr:101 Bnr:176

01.01.2024 - Dokumentnr: 166056 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3029 Gnr:101 Bnr:176

26.02.2008 - Dokumentnr: 165109 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3222 Gnr:101 Bnr:10

01.01.2020 - Dokumentnr: 1741983 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0230 Gnr:101 Bnr:172

01.01.2024 - Dokumentnr: 166322 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3029 Gnr:101 Bnr:172

04.09.2008 - Dokumentnr: 716829 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:176
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Kan ikke slettes uten samtykke
Med flere bestemmelser

07.07.2016 - Dokumentnr: 623293 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:202 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:202 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:202 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:202 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:202 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:202 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:202 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:202 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:202 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:202 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:202 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:202 Snr:12

[illegible]

Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:202 Snr:51
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:202 Snr:52
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:202 Snr:53
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:202 Snr:54
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:202 Snr:55
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:202 Snr:56
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:202 Snr:57
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:202 Snr:58
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:202 Snr:59
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:202 Snr:60
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:202 Snr:61
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:202 Snr:62
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:202 Snr:63
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:202 Snr:64
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:202 Snr:65
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:202 Snr:66
Gjelder denne registerenheten med flere

3222/101/176: (Garasje)
04.09.2008 - Dokumentnr: 716829 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:172
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:173
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Kan ikke slettes uten samtykke
Med flere bestemmelser

26.02.2008 - Dokumentnr: 165145 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3222 Gnr:101 Bnr:10

01.01.2020 - Dokumentnr: 1321453 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0230 Gnr:101 Bnr:176

01.01.2024 - Dokumentnr: 166056 -
Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3029 Gnr:101 Bnr:176

26.02.2008 - Dokumentnr: 165109 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3222 Gnr:101 Bnr:10

01.01.2020 - Dokumentnr: 1741983 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0230 Gnr:101 Bnr:172

01.01.2024 - Dokumentnr: 166322 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3029 Gnr:101 Bnr:172

04.09.2008 - Dokumentnr: 716829 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:176
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Kan ikke slettes uten samtykke
Med flere bestemmelser

07.07.2016 - Dokumentnr: 623293 - Best. om
adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:202 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:202 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:202 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:202 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:202 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:202 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:202 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:202 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:202 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:202 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:202 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:202 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:202 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:202 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:202 Snr:15

[illegible]

Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:202 Snr:54
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:202 Snr:55
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:202 Snr:56
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:202 Snr:57
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:202 Snr:58
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:202 Snr:59
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:202 Snr:60
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:202 Snr:61
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:202 Snr:62
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:202 Snr:63
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:202 Snr:64
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:202 Snr:65
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:202 Snr:66
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for Doktor Wendts gate
15 Gnr 101 Bnr: 172, datert 07.12.2011.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

07.12.2011.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.
Eiendommen er tilknyttet kommunal vei og
gang-sykkelveier.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligområde. Regulering
iht bebyggelsesplan er bolig/forretning/kontor/
bevertning/offentlig formål (barnehage/helse)/
almennyttig formål (barnehage/helse/trim).

Adgang til utleie

Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate
bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
Hele boligen kan leies ut med styrets godkjenning
etter bestemte vilkår ihht. vedtektene punkt 4-2 og

borettslagsloven §§5-3 til 510.
Borettslagsloven sier følgende om utleie: Med
godkjenning frå styret kan andelseigaren overlate
bruken av heile bustaden til andre for opp til tre år
dersom andelseigaren sjølv eller ein person nemt i
§5-6 første ledd nr. 3, har butt i bustaden i minst eitt
av dei to siste åra. Godkjenning kan berre nektast
dersom brukarens forhold gir sakleg grunn til det.
Godkjenning kan nektast dersom brukaren ikkje
kunne blitt andelseigar. Jf. §5-5.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G
(folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker
borettslagets krav på felleskostnader samt andre
krav borettslaget måtte få mot andelseieren.
Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte
krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/
gebyrer.

Kommentar konsesjon

Det er ingen krav til konsesjon knyttet til salg av
denne boligen.

Kommentar odelsrett

Det er ingen odel knyttet til salg av denne boligen.

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,
gjørne sammen med fagkyndig, før bud inngis.
Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som
hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe
kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av
eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i
salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring,
anbefaler vi at kjøper rådfører seg med
eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges
inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til
avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan
eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik
kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet
boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme
gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige
opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i
tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at
opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som
har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt
for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik
bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan
avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør
utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader
som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må
forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal
avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst
2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel
ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen
ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven §
3-3 (2).
Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller
erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp
til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel

kommer først på tale når det er konstatert mangel
ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen
"som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf.
avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes,
og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres
som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.
Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt,
herunder oppfordringen om å undersøke
eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som
ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp
menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk
person som ikke hovedsakelig handler som ledd i
næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk.
Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på
aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved
elektronisk budgivning, samtykker budgiver til
elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal
legge til rette for en forsvarlig avvikling av
budrunden og kan ikke videreformidle bud med en
kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag
etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30
anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.
Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds
akseptfrist utløper. For øvrig henvises til

forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse
5 490 000 (Prisantydning)

1 098 912 (Andel av fellesgjeld)

6 588 912 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
1 700 (Administrasjonsgebyr til forretningsfører for overføring av garasje)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)
545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring garasje)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

3 595 (Omkostninger totalt)
11 495 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
14 295 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 592 507 (Totalpris. inkl. omkostninger)
6 600 407 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
6 603 207 (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 3 595

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har 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.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig.

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

Meglers vederlag

Det er avtalt fastprisbasert vederlag kr. 30 000,- inkl.mva. for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og oppgjørshonorar kr 23 500,- samt visninger pr. stk. kr 3 000,- med repr. fra Aktiv tilstede. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt ca. kr 37 500,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon, fotograf, markedsføring, sikringsobligasjon, mm. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket alle påløpte utlegg, samt et vederlag begrenset oppad til kr 20 000,-. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Gisle Spidsberg
Eiendomsmegler MNEF
gisle.spidsberg@aktiv.no
Tlf: 902 95 555

Bankenes Boligmegler AS avdeling Aurskog,
Aurskog senter
1930 Aurskog
Tlf: 638 54 010

Salgsoppgavedato
02.04.2025

Tilstandsrapport

- Andelsleilighet 5.etg.
- Doktor Wendts gate 15, 1461 LØRENSKOG
- LØRENSKOG kommune
- gnr. 101, bnr. 172
- Andelsnummer 29

Sum areal alle bygg: BRA: 109 m² BRA-i: 101 m²



Befaringsdato: 13.03.2025 Rapportdato: 27.03.2025 Oppdragsnr.: 11763-25020 Referansenummer: MU4137

Autorisert foretak: KA Bygg og Takst AS Sertifisert Takstingeniør: Kåre Anders Fossum Orderud Vår ref:



 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

Kåre Anders Fossum Orderud

Uavhengig Takstingeniør
kare.orderud@outlook.com
916 20 097



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
- tilleggsgbygg 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

Andelsleilighet 5.etg. - Byggeår: 2008

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen er fundamentert med støpt parkerings-kjeller og betongdekke til antatt fast grunn. Etasjeskiller er konstruert med betongdekke. Vegger er oppført med isolert trebindingsverk. Vegger er utvendig kledd med pussede fasadeplater, tegl og liggende trekledning. Flat takkonstruksjon. Yttertaket antas å være tekket med tak-membran/takpapp eller lignende. Utvendige bygningsdeler er fra byggeåret. Det er ikke satt tilstandsgrad på sameiets bygningsmasse og tilstand er ikke vurdert da dette ikke var mandat for oppdraget.

Bygningen/leilighet har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen/leilighet har tett, slett brann- og lydklassifisert entrédør og 2stk. malte balkongdører i tre med lav brystning og glassfelt. Ved befaring var det sprukket glass i balkongdør i soverom. Dette vil bli skiftet ut før salg iht. eiere.

Balkonger med betongdekke og fliser på gulv. Balkong mot vest med rekkverk i stål og glass, med nedtrekkbare screens. Balkong mot øst med tett rekkverk i stål. Forblandet utvendig med tegl.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Rom/overflatebehandling:
Gulv: Parkett.
Vegger: Slette malte flater.
Himlinger: Slette malte betongelementer.

Normal bruksslitasje med hensyn til alder. Nåværende eiere har malt vegger og tak i alle rom etter 2023. Det er stedvis noe riss/sprekker mellom vegg og tak. Eventuelle tiltak avhenger av krav til standard.

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

Innvendig har boligen/leilighet 3-speil malte fyllingsdører. Dør til lite soverom med 3-speil malte fyllingsdør. Skade i karm på denne dør.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon. Våtrom er bygget før forskriftskrav om dokumentasjon tredde i kraft. Veggene har fliser. Taket er slett malt. Gulvet er flislagt. Oppvarming med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 17mm fra topp flis ved terskel til topp slukrist. ca. 8-

10mm nedsenk i dusjsone. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det er delvis synlig slukmansjett. Delvis synlig da det meste av kanter på sluk er tildekket med slukrist og flislim.

Servantskap med slette fronter og hel servant. Gulvstående toalett og dusjvegger/hjørne med foldbare glassdører.

Det er mekanisk avtrekk styrt fra kjøkkenventilator.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra entré mot vegg ved servant. Det gjøres oppmerksom på at hulltaking er foretatt i sone mot våtrom med liten vann-påkjenning. Dette med bakgrunn i sjakter gjennom leilighet og yttervegger i dusjsone.

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon. Våtrom er bygget før forskriftskrav om dokumentasjon tredde i kraft. Veggene har fliser. Taket er slett malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 32mm fra topp flis ved terskel til topp slukrist. Det er ca. 8 -10mm nedsenk i dusjsone. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Synlig klemt mansjett i sluk.

Servantskap med profilerte fronter og heldekkende servant. Høyskap på hver side av servantskap. Gulvstående toalett, dusjvegger/hjørne med glassdører og opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk styrt fra kjøkkenventilator.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra entré på bakside av vaskemaskin. Det gjøres oppmerksom på at hulltaking er foretatt i sone mot våtrom med liten vann-påkjenning. Dette med bakgrunn i sjakter gjennom leilighet og yttervegger i dusjsone.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning består av: Folierte skrog med 1-speil malte fronter. Heltre og stein benkeplate med nedfelt benkebeslag med 2 kummer i stål. Integrrert stekeovn og micro i høyskap. Nedfelt induksjonstopp, Opplegg for oppvaskmaskin og plass for kjøl- og fryseskap. Integrrert kjøleskuffer og vinkjøler i kjøkkenøy. Keramiske fliser mellom benk- og overskap. Kjøkken fra byggeår. Vannstoppssystem montert ved varmtvannsbereder i hjørneskap. Det er opplyst fra eiere: Kjøleskuffer installert 2018. Hvitevarer som stekeovn, stekeovn m/mikro, koketopp og oppvaskmaskin installert 2019. Kjøleskap og fryser nytt i desember 2024. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Rørskap plassert i bad/vaskerom. Synlig drenering fra skap. Det er avløpsrør av støpejern i felles stammer fra avløpsrør i blokka. Plast avløpsrør innvendig i leilighet.

Beskrivelse av eiendommen

Oppvarming av tappevann med ca. 120 liters varmtvannsbereder plassert i benkeskap. Bereder tilkoblet vanlig stikkontakt.

Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon, styrt via kjøkkenventilator. Avtrekk fra kjøkken og begge bad. Tilluft via vegg-ventiler i soverommene og stue/kjøkken.

Skjult el-anlegg i leilighet fra byggeår. Sikringsskap plassert i gang. Røykvarsler i flere rom og ett 6kg brannslukningsapparat fra 2009. Det vil bli anskaffet nytt brannslukningsapparat før salg iht. eiere.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

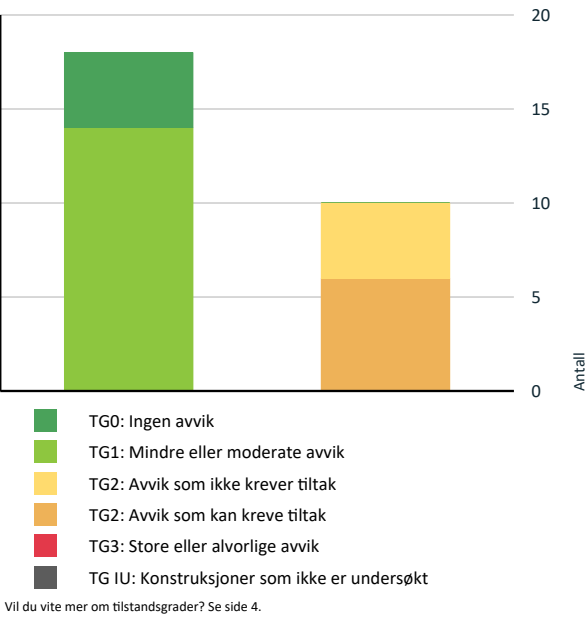
Lovlighet [Gå til side](#)

Andelsleilighet 5.etg.

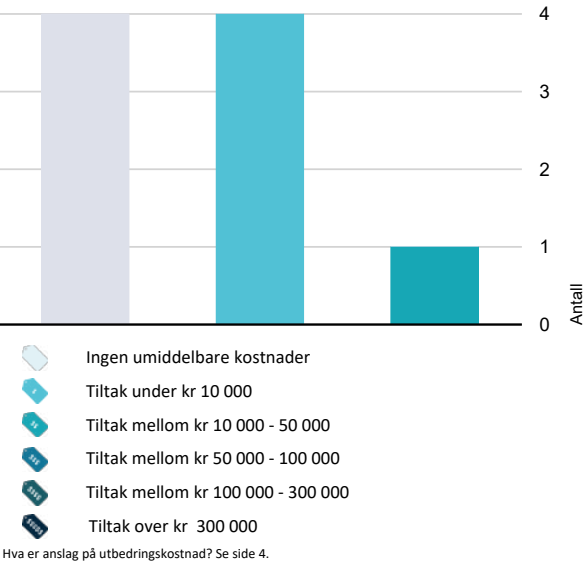
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Plantegninger fremvist.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det tas forbehold om at befaringen er begrenset til nivå 1. Det utføres visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep, inspeksjon er utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. El-anlegg er kun inspisert overfladisk, da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Det er ikke utført funksjonstesting av utstyr. Ved eventuell nærmere undersøkelser av dette, anbefales det og kontakte El-takstmann. Befaringen ble gjennomført på dagtid i normalt dagslys. Fuktmålinger utført med Protimeter MMS2

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet 5.etg.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK		
!	Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører - 2	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Våtrom > 5.Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 5.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
!	Kjøkken > 5.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK		
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
!	Våtrom > 5.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 5.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > 5.Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET 5.ETG.

Byggeår 2008	Kommentar Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.
Anvendelse Bolig	

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen/leilighet har malte trevinduer med 2-lags glass.

TG 1 Dører

Bygningen/leilighet har tett, slett brann- og lydklassifisert entrédør og 2stk. malte balkongdører i tre med lav brystning og glassfelt. Ved befaring var det sprukket glass i balkongdør i soverom. Dette vil bli skiftet ut før salg iht. eiere.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkonger med betongdekke og fliser på gulv. Balkong mot vest med rekkverk i stål og glass, med nedtrekkbare screens. Balkong mot øst med tett rekkverk i stål. Forblandet utvendig med tegl.

Vurdering av avvik:

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

Rekkverk på balkonger er 1,1m Krav til rekkverk ved byggeår var 1,1-1,2m høyde på rekkverk. Dagens krav er minimum 1,2m høyde ved høydeforskjell over 10m til bakke.

Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke krav om endring av rekkverkshøyde.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Andre utvendige forhold

Bygningen er fundamentert med støpt parkerings-kjeller og betongdekke til antatt fast grunn. Etasjeskiller er konstruert med betongdekke. Vegger er oppført med isolert trebindingsverk. Vegger er utvendig kledd med pussede fasadeplater, tegl og liggende trekledning. Flat takkonstruksjon. Yttertaket antas å være tekket med tak-membran/takpapp eller lignende. Utvendige bygningsdeler er fra byggeåret. Det er ikke satt tilstandsgrad på sameiets bygningsmasse og tilstand er ikke vurdert da dette ikke var mandat for oppdraget.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVEDIG

TG 1 Overflater

Rom/overflatebehandling:
Gulv: Parkett.
Vegger: Slette malte flater.
Himlinger: Slette malte betongelementer.

Normal bruksslitasje med hensyn til alder. Nåværende eiere har malt vegger og tak i alle rom etter 2023. Det er stedvis noe riss/sprekker mellom vegg og tak. Eventuelle tiltak avhenger av krav til standard.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 0 Radon

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

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen/leilighet 3-speil malte fyllingsdører.

TG 2 Innvendige dører - 2

Dør til lite soverom med 3-speil malte fyllingsdør. Skade i karm på denne dør.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Noe skader/riper i karm på dør.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Det bør påregnes lokal utbedring/overflatebehandling av karm.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Skader/riper i karm

VÅTROM

5.ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon. Våtrom er bygget før forskriftskrav om dokumentasjon tredde i kraft.

5.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er slett malt.

5.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Oppvarming med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 17mm fra topp flis ved terskel til topp slukrist. ca. 8-10mm nedsenk i dusjsone.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fuger.

Det er noen fliser med bom i dusjsone/nedsenk. Sprekk i fuger ved disse fliser.

Det er avvik på høydeforskjell iht. krav ved bygging av bad. Det er ikke påvist oppbrett på membran mot terskel.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Overflater må behandles.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser av årsak til sprekk i fuger og løse fliser. Det bør gjøres ytterligere undersøkelser om membran har oppbrett mot terskel.

Våtrom fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Sprekk i fuge, bom i flis.

5.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det er delvis synlig slukmansjett. Delvis synlig da det meste av kanter på sluk er tildekket med slukrist og flislim.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sluk i bad

5.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med slette fronter og hel servant. Gulvstående toalett og dusjvegger/hjørne med foldbare glassdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Liten svelleskade i nedre kant av innredning.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Eventuelle tiltak avhenger av krav til standard.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Liten svelleskade i innredning.

5.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk styrt fra kjøkkenventilator.

5.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra entré mot vegg ved servant. Det gjøres oppmerksom på at hulltaking er foretatt i sone mot våtrom med liten vann-påkjenning. Dette med bakgrunn i sjakter gjennom leilighet og yttervegger i dusjsone.

5.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon. Våtrom er bygget før forskriftskrav om dokumentasjon tredde i kraft.

5.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er slett malt.

5.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 32mm fra topp flis ved terskel til topp slukrist. Det er ca. 8-10mm nedsenk i dusjsone.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er flere fliser ved dør og ved innredning som det er «bom»/løse fliser. Ukjent årsak.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Det anbefales ytterligere undersøkelser og eventuelt utbedring av løse fliser.

Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

5.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Synlig klemt mansjett i sluk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Synlig membran/mansjett i sluk

5.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med profilerte fronter og heldekkende servant. Høyskap på hver side av servantskap. Gulvstående toalett, dusjvegger/hjørne med glassdører og opplegg for vaskemaskin.

5.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk styrt fra kjøkkenventilator.

5.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra entré på bakside av vaskemaskin.

Det gjøres oppmerksom på at hulltaking er foretatt i sone mot våtrom med liten vann-påkjenning. Dette med bakgrunn i sjakter gjennom leilighet og yttervegger i dusjsone.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

5.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av: Folierte skrog med 1-speil malte fronter. Heltre og stein benkeplate med nedfelt benkebeslag med 2 kummer i stål. Integrert stekeovn og micro i høyskap. Nedfelt induksjonstopp, Opplegg for oppvaskmaskin og plass for kjøl- og frysenskap. Integrert kjøleskuffer og vinkjøler i kjøkkenøy. Keramiske fliser mellom benk- og overskap.

Kjøkken fra byggeår. Vannstoppsystem montert ved varmtvannsbereder i hjørneskap.

Det er opplyst fra eiere: Kjøleskuffer installert 2018. Hvitevarer som stekeovn, stekeovn m/mikro, koketopp og oppvaskmaskin installert 2019. Kjøleskap og fryser nytt i desember 2024

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe bruks-slitasje på heltre benkeplate.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Benkeplate bør behandles.

Kostnadsestimat: Under 10 000

5.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Rørskap plassert i bad/vaskerom. Synlig drenering fra skap.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern i felles stammer fra avløpsrør i blokka. Plast avløpsrør innvendig i leilighet.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon, styrt via kjøkkenventilator. Avtrekk fra kjøkken og begge bad. Tilluft via vegg-ventiler i soverommene og stue/kjøkken.

TG 2 Varmtvannstank

Oppvarming av tappevann med ca. 120 liters varmtvannsbereder plassert i benkeskap. Bereder tilkoblet vanlig stikkontakt.

Vurdering av avvik:

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

Bereder er tilkoblet vanlig stikk. Iht. gjeldende forskrift skal bereder være tilkoblet med fast kobling.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales tilkobling iht. gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: Under 10 000

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.

Skjult el-anlegg i leilighet fra byggeår. Sikringsskap plassert i gang.

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

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2008 Byggeår
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

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

9. Er det synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
- Nei

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Takstmann er ikke godkjent for El-taksering. Det er derfor kun utført enkel besiktigelse av El-anlegg. Det kan alltid forekomme skjulte feil/mangler på et El-anlegg. For nærmere undersøkelser av El-anlegg anbefales det derfor og kontakte El-takstmann.

Branntekniske forhold

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

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

røykvarsler i flere rom og ett 6kg brannslukningsapparat fra 2024

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

4. Er det skader på røykvarslere?
- Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

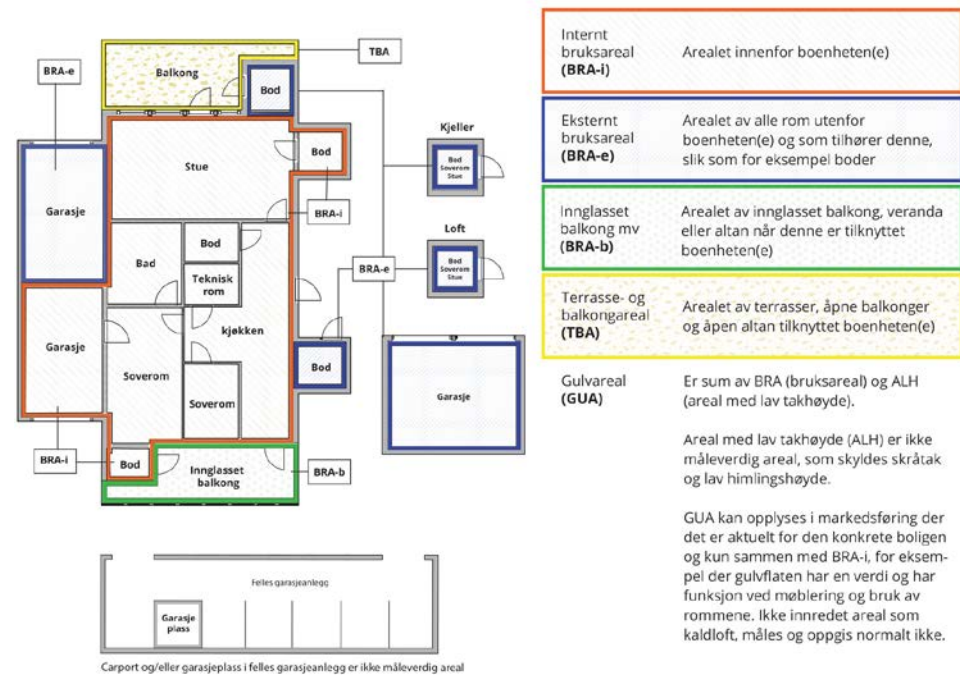
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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

Andelsleilighet 5.etg.

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
5.Etasje	101	2		103	15
Underetasje/boder		6		6	
SUM	101	8			15
SUM BRA	109				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5.Etasje	Entré, Bad, Gang, Bad/vaskerom, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bod, Stue/kjøkken	Bod 2	
Underetasje/boder		Bod, Bod 2	

Kommentar

Bod på balkong og boder i underetasje er BRA-E.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Plantegninger fremvist.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Andelsleilighet 5.etg.	97	10

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring		
Dato	Til stede	Rolle
13.3.2025	Kåre Anders Fossum Orderud	Takstingeniør
	Runar Sæther	Kunde
	Anne Westrum	Kunde

Matrikkeldata							
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	101	172		0	1075 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet
Adresse							
Doktor Wendts gate 15							
Hjemmelshaver							
Vestparken 5 Borettslag							

Andelsobjekt				
Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
29/VESTPARKEN 5 BORETTSLAG	992534354	29	OBOS Eiendomsforvaltning AS	Westrum Anne, Sæther Runar

Innskudd, pålydende mm					
Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld
29	5 000	659 000	29 931	12.03.2025	1 098 912 12.03.2025

Årsregnskap				
Regnskapsår	2023	Samlet aksjekapital:		
		380 000		
Omløpsmidler:		2 403 395	Samlet innskuddskapital:	
			31 436 132	
Kortsiktig gjeld (-)	-	979 921	Langsiktig gjeld (+):	+
			109 128 481	
Disponible midler:		1 423 474	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	
			140 564 613	

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Leilighet beliggende i Doktor Wendts gate 15 i Lørenskog kommune. Leilighet beliggende sentralt på Lørenskog på bakside av Triaden kjøpesenter.
Det er kort vei til barneskole og barnehage i området. Det er kort vei til turområder ved Losby gods. Offentlig transport med buss ved hovedveien ca. 300m fra oppgang.
Det er umiddelbar adkomst til Lørenskog sentrum med et godt utvalg av butikker, restauranter og øvrige servicefunksjoner.
Det er ca. 16km til Oslo sentrum og ca. 39km til Oslo lufthavn Gardermoen.
Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via kommunal vei på boligfeltet.
Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.
Om tomten
Borettslaget har eiet tomt på ca. 1075m² iht. Eiendomsverdi.no
Normale lys- og solforhold på eiendommen.
Tinglyste/andre forhold
Fellesutgifter beløper seg til: 11 901,- pr. mnd. Dette dekker: IN-lån, renter og avdrag, Lån rehabilitering og felleskostnader. Det medfølger 2 stk. parkeringsplasser med el-bil lader i underetasje/parkeringskjeller. Interessenter anbefales og sette seg inn i husordensregler, vedtekter og økonomi i borettslaget.

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	17.03.2025		Gjennomgått	3	Nei
Vedtekter	17.03.2025		Gjennomgått	10	Nei
Årsberetning/regnskap	17.03.2025	For regnskapsår 2023	Gjennomgått	32	Nei
Eiendomsverdi.no	13.03.2025	Eiendomsinformasjon	Gjennomgått	2	Nei
Tegninger	17.03.2025	Godkjente plan, snitt og fasader.	Gjennomgått	9	Nei
Eiere	13.03.2025	Som fremviste eiendommen og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
3D planskisse	14.03.2025	Planskisse kun ment som bilag til taksten. Skisse kan avvike fra Leilighet.	Gjennomgått	1	Ja
Ferdigattest.	17.03.2025	Datert 07.12.2011	Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	27.03.2025	

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:
- ii) **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.
- iii) **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)



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
 - I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
 - Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.
- ### PERSONVERN
- iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)
- ### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON
- Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/MU4137>
- ### 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 Aurskog	
Oppdragsnr.	
1105250029	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Anne Westrum	Runar Sæther
Gateadresse	
Doktor Wendts gate 15	
Poststed	Postnr
LØRENSKOG	1461
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

2

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

Svar

Nei

3

Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

4

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei

☐ Ja

6

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

☒ Nei

☐ Ja

7

Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

8

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

☒ Nei

☐ Ja

9

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

10

Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

☒ Nei

☐ Ja

11

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

Svar

Nei

12

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

☒ Nei

☐ Ja

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Aneo mobility

14

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei

☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei

☐ Ja

19

Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei

☐ Ja

20

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

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1105250029

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei

☐ Ja

24

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei

☐ Ja

25

Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei

☐ Ja

26

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

☒ Nei

☐ Ja

27

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

28

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

☒ Nei

☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

Document reference: 1105250029

Tilleggskommentar

Kjøleskuffer installert 2018. Hvitevarer som stekeovn, stekeovn m/mikro, koketopp og oppvaskmaskin installert 2019. Kjøleskap og fryser nytt i desember 2024

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 næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

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

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

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

- ☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. 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.

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anne Westrum	db7ec75cc50d9f05c1a67543e93608e07f11e2bd	31.03.2025 20:45:09 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Runar Sæther	0749306eefc1f2b9cbb53659b6700ce90d6167da	31.03.2025 20:43:40 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

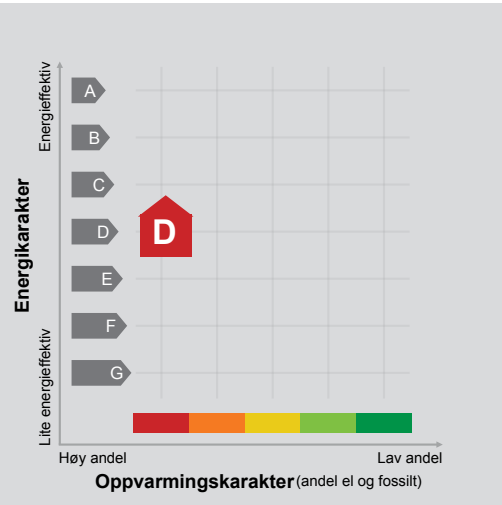
- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party.
Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
-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



Bankenes Boligmegler AS
Aktiv Eiendomsmegling avd. Aurskog v/Gisle Spidsberg
Aurskog senter, 1930 AURSKOG
E-post: gisle.spidsberg@aktiv.no

Deres ref.: 1105250029 . Vår ref.: 5873-1-29 Dato: 12.03.2025

Adresse	Doktor Wendts gate 15
Postnummer	1461
Sted	LØRENSKOG
Kommunenavn	Lørenskog
Gårdsnummer	101
Bruksnummer	172
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	22914855
Bruksenhetsnummer	H0501
Merkenummer	Energiattest-2025-91526
Dato	13.03.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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.

Megleropplysninger

Boligselskap: Vestparken 5 Borettslag
Organisasjonsnr: 992534354
Andelseier: Sæther, Runar
Medeier: Westrum, Anne
Leilighetsnummer: 29
Adresse: Doktor Wendts Gate 15, 1461 LØRENSKOG
Andelsnummer: 29
Gnr. 101
Bnr. 172
Borettsinnskudd: Kr. 659 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring(35704) - polisenummer 864777.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
- Sikringsordning: Borettslaget bekreftes tilknyttet Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Avtalen er løpende, såfremt premie med forfall 1. februar er betalt. Borettslag som har tegnet seg forsikring kan si opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Enkelte andelseiere har garasje plass i Lørenskog Sentrum Vest Garasjesameie 4. Hjemmelsoverføring skjer ved tinglysning av 1/70 ideell andel i gnr. 101, bnr. 176 eller av 1/106 ideell andel i gnr. 101, bnr. 203. Md. garasjeleie kommer i tillegg til felleskostnader for boligen. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører iht gjeldende pristliste. Vi må motta melding om garasjen selges med boligen eller ikke. Borettslagslovens regler for bruksoverlating blir ikke fraveket. Se også 4-2 i selskapets vedtekter. Ved bruksoverlating vil selskapet fakturere andelseier kr 4000,- for å dekke kostnader til borettslaget i forbindelse med ut og innflytting. IN-ordning godkjent/vedtatt av generalforsamlingen 25.06.13, mulighet for å innbetale på IN-avtalen 2 ganger i året den 30.11 og 30.05 Boligselskapet har inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld. Vi gjør oppmerksom på at regulering av renten for IN-lån gjøres etterskuddsvis hvert kvartal. For selger kan dette medføre at det kan oppstå en restanse, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden. Det er derfor viktig at megler kontakter oss før oppgjør finner sted for å få opplyst om det er påløpt noen slik restanse i dette tilfellet. Videre bør selger gjøres oppmerksom på at en eventuell restanse kan bli etterfakturert. Beløpet må være innbetalt senest 10 dager før terminforfall, og forretningsfører må derfor informeres ca. 30 dager før ved ønske om innbetaling. Andelseier må kontakte Obos minimum n måned før terminforfall for opprettelse av avtale.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:
Lånenr.: 98208199234
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,45%
Restsaldo 70 783 508,00
Innfrielsesdato: 30.09.2048
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Obos-Banken AS

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208199242
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,45%
Restsaldo 3 999 097,00
Innfrielsesdato: 30.10.2047
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208199250
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,45%
Restsaldo 1 470 313,00
Innfrielsesdato: 30.09.2053
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 11 900,92,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820819923; IN lån 1 - Akonto renter	4 394,92	
Lån nr: 9820819923; IN lån 1 - Akonto avdrag	1 686,71	
Lån rehabilitering	321,00	
Felleskostnader	5 498,29	

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. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 904,-
Fradragsberettigede kostnader: 60 932,-
Annen formue: 19 931,-
Gjeld: 1 104 597,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank: Obos-Banken AS
Lånenummer: 98208199234
Restsaldo: 965 689,93
Kapitalkostnader: 6 056,84

Bank: Obos-Banken AS
Lånenummer: 98208199242
Restsaldo: 97 410,16
Kapitalkostnader: 625,83

Bank: Obos-Banken AS
Lånenummer: 98208199250
Restsaldo: 35 812,00
Kapitalkostnader: 207,49

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 1 098 912,09,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

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.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Ali Sheikh Munir pr. e-post: ali.sheikh.munir@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:
Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han 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 forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke. Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Ali Abdalla Ibrahim Abder-Razzag, e-post: vestparken5@styrommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at styregodkjenning foreligger.

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

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. 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.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

**Vedtekter
for
Vestparken 5 Borettslag
Org. nr. 992 534 354**

Vedtatt på stiftelsesmøte den 28.03.2008.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Vestparken 5 Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5000,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Boligene i første etasje har enerett til bruk av bakkeplan rett i forkant av boligen i henhold til tegningene i Bygge- og finansierungsplanen.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende skal holdes fri for is og snø.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er

begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil 4 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år såfremt annet ikke angis. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Ved valg anses den / de med flest stemmer som valgt.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.
- (4) Styret representerer borettslaget i Vestparken 1 Utomhussameie.

8-3 Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:
- 1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
 - 2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
 - 3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
 - 4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
 - 5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
 - 6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags,- tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

- (3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

10-4 Vestparken 3 Utomhussameie / Lørenskog Sentrum Vest Garasjesameie

Felles utearealer for Borettslaget og øvrige eindommer liggende med tilknytning til eiendommen gnr. ..., bnr. ... er tenkt eiet av Vestparken 3 Utomhussameie. Hvert enkelt sameie/boligselskap, vil være sameier i dette utomhussameiet. Eierandelen for det enkelte sameie/boligselskap fastsettes basert på dettes andel seksjoner / andeler for alle sameiene/boligselskapene i utomhussameiet. Eierandelen i sameiet kan ikke avhendes. Sameiet kan ikke kreves oppløst.

Utomhussameiets vedtekter vil regulere sameienes/boligselskapenes eierskap til og bruk av dette, samt drift- og vedlikeholdsplikt. Borettslaget plikter å være med i utomhussameiet og betale sin andel av de til en hver tid fastsatte felleskostnader for dette. Denne forpliktelse skal tinglyses på samtlige seksjoner.

Borettslagets boder, tekniske rom og søppelrom vil befinne seg i Lørenskog Sentrum Vest garasjesameie 3. Borettslaget kan ikke avhende sin eierandel i garasjesameiet. Sameiet kan ikke kreves oppløst.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

VEDTEKTER FOR Lørenskog Sentrum Vest Garasjesameie 4	
<i>Vedtatt på sameiermøte 03.04.2009</i>	
1.	Sameiets medlemmer og forutsetningene for sameiets etablering m.v.
1.1	Lørenskog Sentrum Vest Garasjesameie 4 (heretter kalt garasjesameiet) består av tre tingsrettslige garasjesameier på hhv. gnr. 101, bnr. 176 (heretter kalt garasje 1) og gnr. 101, bnr. xx (heretter kalt garasje 2) og gnr. 101, bnr. xxx (heretter kalt garasje 3) i Lørenskog kommune kommune. Sameiene består av eierne av de ideelle andelene av garasjeeiendommene (heretter kalt eiendommen)
1.2	Garasjesameiet er etablert og gitt myndighet til å ta seg av felles drift, vedlikehold og andre fellesanliggender for de tre sameiene. De enkelte sameiere har rett og plikt til å være medlem av garasjesameiet.
1.3	Garasjeanlegget består av parkeringsplasser, henholdsvis 34 plasser i garasje 1, xx plasser i garasje 2 og xx garasje plasser i garasje 3. I tillegg består garasjesameiet av tekniske rom og boder for boligselskapene tilhørende garasjesameiet. Boligselskapene har følgende eierandeler: Hus 641 tilsvarende 25 plasser, Hus 642 og 643 tilsvarende 50 plasser (25 + 25) og hus 644 tilsvarende 25 plasser.
1.4	Garasjesameiet har forretningskontor i Oslo.
2.	Garasjesameiets oppgaver Garasjesameiet skal forestå drift og vedlikehold av garasjeanlegget og eiendommen med tilhørende nedkjørsel. Garasjesameiet har myndighet til å treffe alle avgjørelser som naturlig hører sammen med denne oppgave. Garasjesameiet kan herunder fastsette regler for bruk av garasjene. Slike regler må kunngjøres på behørig måte for sameierne.
3.	Styret
3.1	Garasjesameiets styre består av styreleder, 2 styremedlemmer og inntil 2 varamedlemmer. Styrets medlemmer trenger ikke være sameiere.
3.2	Styremedlemmene velges for 2 år av gangen, såfremt annet ikke angis ved valget. Styrets leder velges særskilt av sameiermøtet.
3.3	Styret treffer sine avgjørelse med alminnelig flertall blant de møtende. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av representantene er tilstede. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.
3.4	Styrets vedtak protokolleres. Protokoll undertegnes av de tilstedeværende medlemmer.
3.5	Styret holder møte når styrets leder eller et flertall av medlemmene krever det.
3.6	Styret står for den daglige ledelse av garasjesameiet og skal iverksette årsmøtets vedtak. Innenfor rammene av årsmøtets vedtak og de økonomiske midler som står til garasjesameiets disposisjon, bestemmer styret hvordan vedlikehold og drift av garasjeanlegget med tilhørende nedkjørsel skal organiseres og utføres. Styret kan herunder engasjere forretningsfører, vaktmester, vaktelskap og/eller annet personale/ andre tjenesteleverandører til å utføre de enkelte oppgaver.

3.7	Styret skal sørge for at garasjeanlegget vedlikeholdes og renholdes slik at anlegget til enhver tid, så langt det er mulig, kan brukes i samsvar med formålet og slik at alle krav i henhold til gjeldende regelverk om brannsikring etc. er oppfylt.
3.8	Styret sørger for forsvarlig regnskapsførsel.
3.9	Styret påser at kostnadene til garasjesameiets drift fordeles og innkreves i henhold til fordelingsnøkkelen, jfr. pkt. 5.
3.10	I fellesanliggende forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap garasjesameiet og har signaturrett.
4.	Sameiermøte
4.1	Garasjesameiets øverste organ er sameiermøtet der alle sameiere har møte- og stemmerett. Også styre- eller varamedlemmer som ikke er sameiere har møterett. Ordinært sameiermøte holdes innen utgangen av juni måned. Innkallelse sendes sameierne minst 8 og høyst 20 dager før møtet.
4.2	Årsberetning med regnskap og revisjonsberetning, forslag til planer, budsjett og andre saker som skal behandles på ordinært sameiermøte må inntas i innkallingen. Forslag til saker som en sameier ønsker skal tas opp på sameiermøtet må være sendt styret innen den frist som styret bestemmer og som kunngjøres for sameierne. Alle sameiere kan kreve saker tatt opp på sameiermøtet. Sameiermøtet kan bare fatte vedtak i saker som er medtatt i innkallingen.
4.3	Alle sameiere har en stemme for hver ideelle andel på sameiermøtet. Stemme kan avgis ved fullmektig. Fullmakter må være skriftlige og datert og fremlegges ved sameiermøtets åpning. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.
4.4	Styrets leder er sameiermøtets ordstyrer, hvis ikke sameiermøtet velger en annen. Det velges en person til å undertegne protokollen sammen med styrelederen. Protokoll fra sameiermøtet med sameiermøtets beslutninger sendes sameierne.
4.5	Sameiermøtets beslutninger fattes med alminnelig flertall blant de fremmøtte hvis ikke annet er fastsatt i vedtektene. Ombygging eller annet som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold samt vedtektsendringer kan vedtas av sameiermøtet med 2/3 flertall. Vedtak om fullmakt til styret til å inngå avtale om felles drift og regnskap med det/de andre garasjesameie(r) som er nevnt i pkt 1, siste ledd for inntil 5 år omfattes ikke av kravet om 2/3 flertall.
4.6	Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære sameiermøte behandle: Årsberetning Revidert regnskap Innkomne forslag Valg av revisor Fastsettelse av godtgjørelse for styrets medlemmer
4.7	Ekstraordinært sameiermøte skal avholdes når styret finner det nødvendig, eller sameiere som representerer minst 10% av andelene i sameiet skriftlig krever det. Ekstraordinært sameiermøte avvikles etter samme bestemmelser som ordinært sameiermøte så langt reglene passer.

5.

Fordeling av kostnader
- 5.1

Garasjesameiets kostnader fordeles a kontomessig mellom sameierne etter antall eide parkeringsplasser i garasje 1, 2 eller 3. Boligselskapene betaler et beløp tilsvarende eierandelen i pkt. 1.3 Fordelingsbrøken for hver parkeringsplass er 1/xx, slik at det betales like mye for hver parkeringsplass uavhengig av størrelse, plassering eller pris. Det beløp som fordeles kan inneholde en (uspesifisert) andel for etablering av kapitalreserve i form av vedlikeholdsfond eller annen egenkapital, og ingen sameier kan kreve sin kapitalandel tilbakebetalt før evt. oppløsning av garasjesameiet.
- 5.2

Styret kan innkreve forskuddsvis betaling av forventede kostnader til neste års drift. Ved oppløsning av Garasjeanlegget skal alle innestående midler på lagets konti, etter at garasjeanleggets forpliktelser er oppgjort, tilbakebetales til sameierne etter betalingsbrøken i garasjeanlegget, jfr. 5.1.
6.

Bruksrett til boder etc.
Den overliggende boligbebyggelse vil få alle eller en del av sine beboernes kjellerboder samt bebyggelsens tekniske rom plassert i garasjeanlegget. Felleskostnader betales i henhold til pkt 5.1 jf. pkt 1.3.
7.

Disposisjonsrett
- 7.1

Rettigheten til bruk av den enkelte parkeringsplass er fordelt av utbygger Vestparken AS i forbindelse med det første salg av biloppstillingsplassene (sameieandelene) i garasjeanlegget/eiendommen, jfr. fordelingsliste som den enkelt kjøper har mottatt i forbindelse med kjøp av parkeringsplass.
- 7.2

En sameieandel i garasjesameiet gir rett til en bestemt parkeringsplass i garasje 1, garasje 2 eller garasje 3. Boligselskapenes eierandeler gir rett til bruk av boder og tekniske rom.
- 7.3

Dersom garasjeplassen (sameieeiendelen) ønskes overdratt uten i sammenheng med overdragelse av eierseksjon/borettslagsleilighet kan slik overdragelse bare skje til andre eiere av eierseksjon/borettslagsleilighet i samme eierseksjonssameie/borettslag som garasjeplassen var fordelt iht. § 7.1.

Ingen annen sameier har forkjøps- eller innløsningsrett ved overdragelse av garasjeplass/sameieandel.
- 7.4

Utleie av parkeringsplass kan kun gjøres til eier eller beboer av leilighet i felt B4 (hus 641, 642, 643 og 644).
- 7.5

Sameiere kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.
8.

Garasjeanlegget - bruk
- 8.1

Garasjeanlegget kan bare brukes til parkering og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for de øvrige brukerne.
- 8.2

All ferdsel i Garasjeanlegget og i nedkjørsel skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.

- 8.3

Når skader på sameiets eiendom kan tilbakeføres til en bestemt person, vil vedkommende eller dennes foresatte bli gjort økonomisk ansvarlig etter Lov om erstatningsplikt av 2. desember 1969. Ansvar kan også følge av annen lovgivning. Om utleverte nøkler/portåpnere til garasjeanlegget bortkommer har sameiet rett til å foreta utskiftning av låser og innkjøp av nye nøkler til samtlige brukere/omkoding av portåpnersystemet for regning av den sameier som har mistet/blitt frastjålet nøkkel/portåpner. Sameieren er også ansvarlig for skade forårsaket av en person som sameieren har gitt adgang til garasjeanlegget (gjennom utleie, utlånsforhold og/eller på annen måte).
- 8.4

Styret kan fastsette ordensregler for bruk av garasjene.
9.

Hjemmelsregistrering
Sameierent (hjemmel) til den enkelte garasjeplass vil ved den første kjøpers overtagelse av hver enkelt plass ved garasjeanleggets ferdigstillelse bli registrert på den enkelte sameiers navn i grunnboken ved tinglysning. Ved senere salg må selger eller kjøper selv sørge for at hjemmelen blir overført til den nye sameier.
10.

Sameieloven
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot sameieloven, gjelder bestemmelsene i lov om sameige av 18. juni 1965 nr 6 (sameie-loven); eventuelt senere lovgivning som måtte erstatte denne lov.

ooOoo

HUSORDENSREGLER FOR

Vestparken 5 Borettslag

- **Formålet med husordensreglene er å opprettholde et godt bomiljø. Alle som bor eller oppholder seg i leiligheten må tilstrebe og følge disse regler. Meldinger fra styret er å betrakte som husordensregler.**
- **RO og ORDEN** fra kl.2300 til 0600. Man må vise hensyn til naboers behov for ro og nattesøvn. Vær spesielt oppmerksom på musikk og høylydt tale fra balkonger og åpne vinduer.
Kraftig og sjenerende støy som *boring, banking etc.* må opphøre senest kl.2200.
- **DYREHOLD** er tillatt så lenge det ikke er til ulempe for øvrige beboere. Hunder må føres i stramt bånd (*under kommando*), ut av området. Vi vil unngå "*brune flekker*" i plenene og på gangveiene.
Katter må holdes under kontroll, slik at sandkasser og lekeområder ikke tilgrises.
Ved eventuelle "*uhell*" med etterladenskaper må disse fjernes omgående.
Ikke mat fuglene. Søl fra dette tiltrekker rotter og mus.
- **SØPPEL** må legges i de oppsatte beholdere som er plassert i eget søppelrom i garasjen. RESTAVFALL skal pakkes i poser. FLYTENDE avfall skal ikke kastes i beholderne. PAPP og PAPIR har egne beholdere. Kartonger må SLÅES SAMMEN. Det må ikke settes søppelposer eller avfall utenfor søppelbeholdere.
SPESIALAVFALL må bringes til dertil egnet MOTTAKERSTASJON,(RAGN SELL / ELKJØP Etc.) Isopor regnes som restavfall. Møbler og andre store ting, må man kjøre bort selv.
Glass og metall har containere ved Triadens P-hus.
- **LEILIGHETEN** er ditt område og brukes etter eget skjønn.
Den må holdes oppvarmet slik at vann og avløp ikke fryser. Uvedkommende ting må ikke kastes i toalettet.
Styrets godkjennelse må innhentes for alle forandringer som virker inn på helheten eller bygningskonstruksjoner, som f. eks utvendig maling, parabol, markiser, flytting av vegger etc.
På balkonger og terrasser må det tas hensyn til at det bor og lever noen under, over og ved siden av.
Blomsterarrangementer skal holdes på egen side, (OBS! søl ved vanning.) Påse at intet kan falle ned, ikke rist og luft over rekkverk.

Det er ikke tillatt å bruke KULLGRILL på terrassene.
Leilighetene i 1.etg har eksklusiv bruksrett til hagen foran leiligheten og rundt endeleiligheter. De må selv stelle og holde disse ved like. Vaktmester stiller øvrig uteareal.

- Hver enkelt beboer skal ha **NAVNSKILT** på: dører, postkasser og ringeapparater. Navnskilt til postkasse og ringeklokke vil bli utlevert til alle andelseiere og skal benyttes.
Postverket, teletjenester, offentlige tjenester, distributører og fellesskapet v/styret, er avhengig av å vite, hvem bor hvor.
- **HEISENE** er små og trange og må brukes med omtanke. Det må ikke presses inn for store kolli. Blir man stående fast inne i heisen, følg instruksjonen oppslått ved knappene. Forsøk å børste av singel og sand utenfor heisen når man kommer utenfra, dørene kiler seg fast hvis slikt faller i dørsporet.
- **KJØRING** på gangveiene er ikke tillatt. Gangveiene går delvis på garasjetak med streng belastningssperre. Brann-, Redning- og Ambulansevesen har godtatt konstruksjonen, og KJØREFORBUD.
- **PARKERING:** henstilles til egenkjøpt p-plass i garasjehus – eller andre oppmerkede p-plasser på gatenivå. Sykkelparkering henvises til sykkelstativ. Parkering av sykler og motorsykler utenom leid parkeringsplass i garasjekjeller tillates ikke.
Bil- og motorsykel-reparasjoner i garasjen er strengt forbudt. Brannfarepålegg.
- Tap av **NØKLER** og **PORTÅPNER** må meldes til styret. Betaling og omkostninger for bestilling/kjøp av nøkler og portåpner må betales av den enkelte andelseier.
- **RØYKING** i garasjen eller oppganger/fellesareal innendørs er ikke tillatt.
- Alle henvendelser av vesentlig grad til styret, må skje skriftlig.
- Hver og en av oss har ansvar for et godt bomiljø. Vi oppfordrer alle å ta hensyn til hverandre. Dette gjelder også generell forsøpling på fellesområde.

Styret, 1. oktober 2008



Agathon Borgen A/S
Trondheimsveien 66

2040 KLØFTA

Saksbehandler: Brit Johanne Søvde

Direkte telefon: 67 93 42 51

Deres ref.:

Vår ref.: 06/5340 - 31/11/48464

Klassering: 101/172

Dato: 07.12.2011

Doktor Wendts gate 13 og 15 gnr 101 bnr 172 - Hus 643 - ferdigattest - melding om vedtak

Det er fattet følgende vedtak:

Vedtak:

Ferdigattest for Doktor Wendts gate 13 og 15 meddeles herved. Tillatelsen gjelder både bolig og næringsarealene.

Lørenskog kommune har tvungen renovasjon mot avgift. Avfallsbeholder fås bestilt ved henvendelse til kommunalteknikk på Rådhuset i Lørenskog.

Bygning eller deler av denne må ikke tas i bruk til annet formål enn tillatelsen forutsetter jf. § 20-1 i plan- og bygningsloven. En slik endring krever særskilt bruksendring.

Vedtaket kan påklages til teknisk utvalg og derfra til fylkesmannen i samsvar med reglene i plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven kap. VI, kopi vedlegger kopi. Eventuell klage sendes til Lørenskog kommune, teknisk sektor, seksjon byggesak.

Bygningsgebyret, for tiltak som utløser gebyr, blir fastsatt i henhold til gebyrregulativ vedtatt av Lørenskog kommunestyre.

Med hilsen

Brit Johanne Søvde
konsulent

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Kopi til:

Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS (NRBR)	Sykehusveien 10	1474	NORDBYHAGEN
Vestparken 5 Borettslag v/OBOS Eiendomsmekling AS	Pb 6668 St.Olavs Plass	0129	OSLO
Vestparken Næring AS	Pb 544 Økern	0512	OSLO
Kommunalteknikk, HER 3354 m², 0 pipeløp			

TEKNISK

Hasselveien 6, Postboks 304, 1471 Lørenskog. Telefon 67 93 40 00, Faks: 67 98 98 03, Org.nr.: 842 566 142 (mva)
byggesak@lorenskog.kommune.no, www.lorenskog.kommune.no



Utvalg	Saksnummer	Møtedato
Delegert fra rådmann	662/11	

Doktor Wendts gate 13 og 15 gnr 101 bnr 172 - Hus 643 - ferdigattest - vedtak

Vedlegg:

Ingen

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Sakens dokumenter

Saksopplysninger/vurdering:

Anmodning om ferdigattest er mottatt her 29.05.2009 og merket med snr. 06/5340-23.

Kontrollerklæringer er innsendt.

Skiltplan er godkjent i sak 06/3373, bestemmelsene er implementert i designhåndboken for området.

Utomhusområdene er ferdig opparbeidet.

Vedtak:

Ferdigattest for Doktor Wendts gate 13 og 15 meddeles herved. Tillatelsen gjelder både bolig og næringsarealene.

Lørenskog kommune har tvungen renovasjon mot avgift. Avfallsbeholder fås bestilt ved henvendelse til kommunalteknikk på Rådhuset i Lørenskog.

Bygning eller deler av denne må ikke tas i bruk til annet formål enn tillatelsen forutsetter jf. § 20-1 i plan- og bygningsloven. En slik endring krever særskilt bruksendring.

Vedtaket kan påklages til teknisk utvalg og derfra til fylkesmannen i samsvar med reglene i plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven kap. VI, kopi vedlegger kopi. Eventuell klage sendes til Lørenskog kommune, teknisk sektor, seksjon byggesak.

Bygningsgebyret, for tiltak som utløser gebyr, blir fastsatt i henhold til gebyrregulativ vedtatt av Lørenskog kommunestyre.

Lørenskog, 05.12.2011

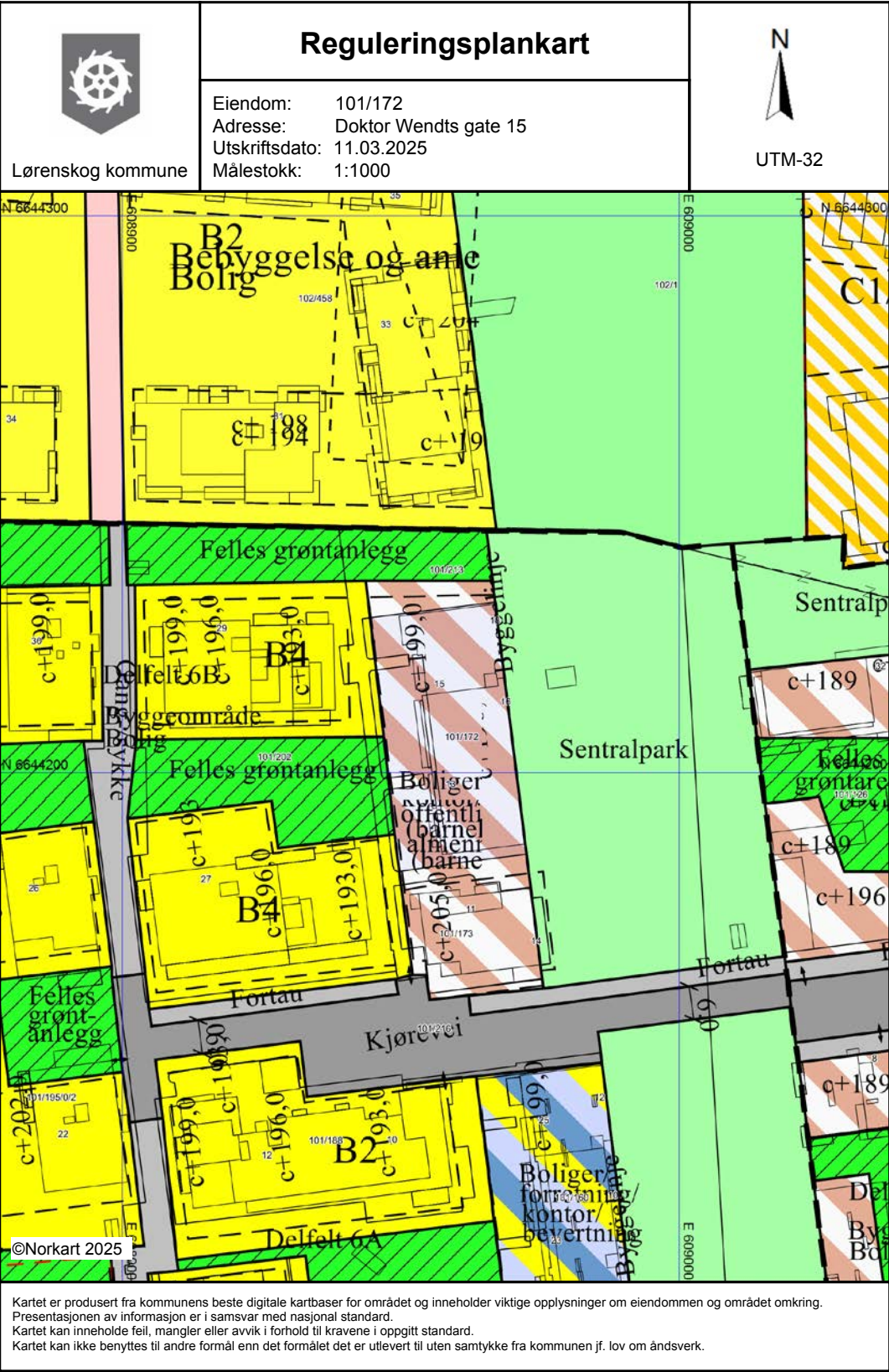
Magne Wold
fagsjef

Brit Johanne Søvde
konsulent

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Kopi:

Nedre Romerike Brann og Redningsvesen, Sykehusveien 10, 1474 Nordbyhagan.
Vestparken Næring AS, 544 Økern, 0512 Oslo
Vestparken 5 Borettslag v/OBOS Eiendomsforvaltning AS, pb 6668 St.Olavs Plass, 0129 Oslo
Kommunalteknikk, HER 3354 m², 0 pipeløp



Nabolagsprofil

Doktor Wendts gate 15 - Nabolaget Rolvsrud - vurdert av 93 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Familier med barn



Offentlig transport

Vallerudveien Linje 110, 110E, 310, 315	5 min 0.4 km
Lørenskog stasjon Linje L1	9 min 3.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	19 min 15.5 km
Oslo Gardermoen	34 min

Skoler

Benterud skole (1-7 kl.) 487 elever, 22 klasser	8 min 0.6 km
Rasta skole (1-7 kl.) 582 elever, 28 klasser	14 min 1 km
Solheim skole (1-7 kl.) 501 elever, 21 klasser	17 min 1.4 km
Løkenåsen skole (8-10 kl.) 310 elever, 28 klasser	16 min 1.3 km
Kjenn skole (8-10 kl.) 565 elever, 37 klasser	21 min 1.8 km
Mailand videregående skole 900 elever	20 min 1.7 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	7 min 3 km



Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

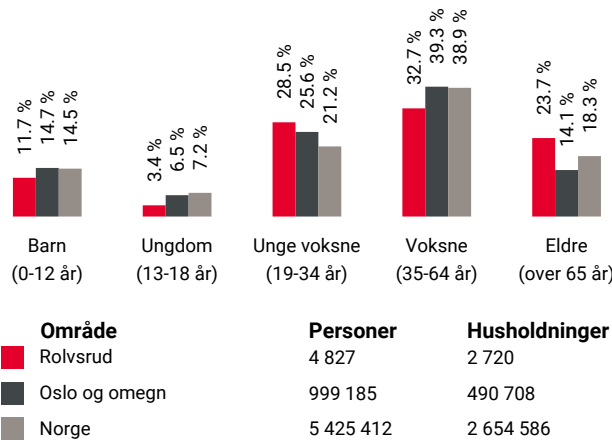


Opplevd trygghet
Veldig trygt 79/100



Naboskapet
Høflige 58/100

Aldersfordeling



Barnehager

Emaljeverket barnehage (1-5 år) 108 barn	2 min 0.2 km
Benterud barnehage (0-5 år) 70 barn	8 min 0.7 km
Drømmehagen/Vallerud musikkbhg. (1-5... 34 barn	10 min 0.7 km

Dagligvare

Joker Vestparken Søndagsåpent	2 min 0.1 km
Rema 1000 Skårer	5 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100



Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100

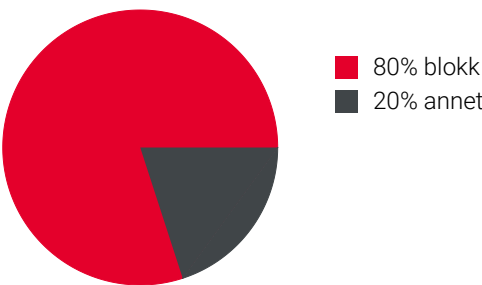


Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

Sport

Triaden sportssenter Squash	7 min 0.6 km
Rolvsrud stadion Fotball, friidrett	10 min 0.8 km
Mudo Lørenskog	4 min
Sporty 60+	6 min

Boligmasse



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

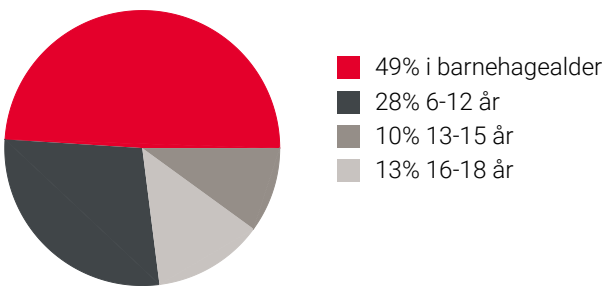
Sitat fra en lokalkjent



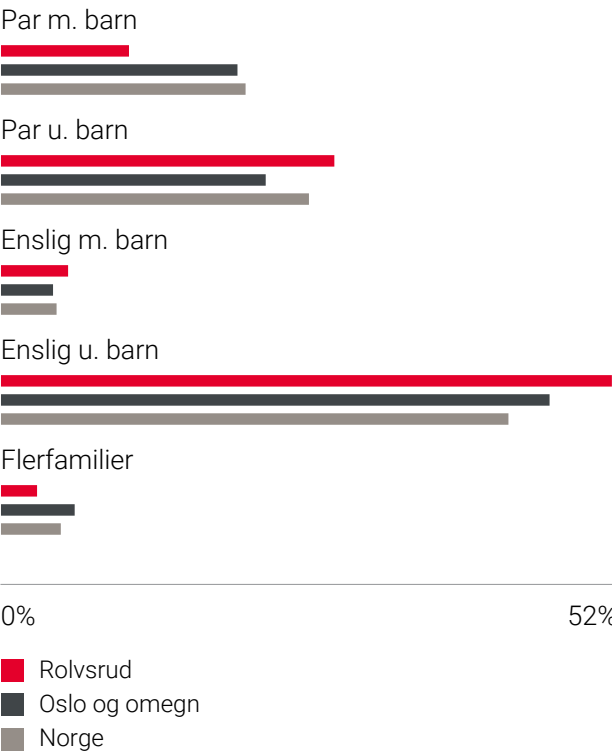
Varer/Tjenester

Triaden Lørenskog Storsenter	4 min
Boots apotek Triaden	4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

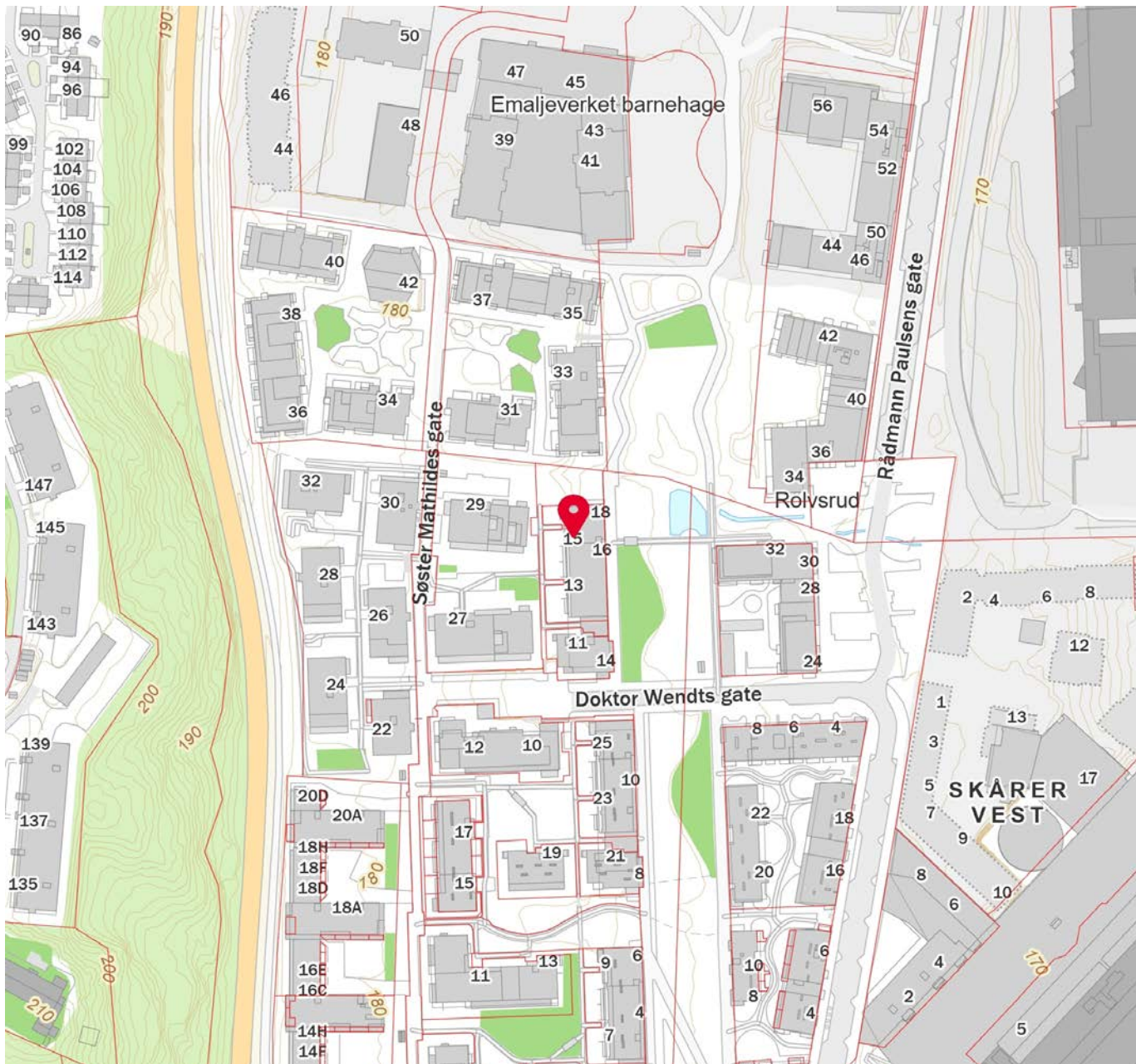


Familiesammensetning



Sivilstand

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



Skal du kjøpe bolig?



Boligkjøp er en av de største investeringene du gjør i livet. Få noen gode råd på veien!

Våre rådgivere har god lokalkunnskap og kan bidra med god helhetlig rådgivning rundt dine bank- og forsikringsbehov.

Kontakt oss i dag!

63 85 70 70 • post@hsbank.no • hsbank.no

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen





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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor 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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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 dekker 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. PLUSdekningen 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



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.



Forbrukerinformasjon om budgivning

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

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendoms-megling § 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 oppdrags-giver. 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, eks-empelvis 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, finans-ieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med for-behold 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 orient-ere 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 for-behold. 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 forbudgiver 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 bind-ende 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 eien-dommer 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 forplik-tet 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 eiendom-men dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Doktor Wendts gate 15
1461 LØRENSKOG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Aurskog
Saksbehandler: Gisle Spidsberg

Telefon: 902 95 555
E-post: gisle.spidsberg@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 videreformidlet 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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre