

aktiv.



Astrids vei 21, 1473 LØRENSKOG

**Moderne og innbydende 3-roms i
hjertet av Lørenskog sentrum |
Fjernvarme | Lettstelt | Heis**



Eiendomsmeglerfullmektig/Partner

Danyal Razzaq

Mobil 919 22 699

E-post danyal.razzaq@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Østensjø/ Lambertseter

Østensjøveien 79, 0667 OSLO. TLF. 22 76 28 50

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 900 000,-
Omkostn.: Kr 131 622,-
Total ink omk.: Kr 5 031 622,-
Felleskostn.: Kr 4 929,-
Selger: Sinus Gruppen AS

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2018
BRA-i/BRA Total 75/80 kvm
Tomtstr.: 6512.9 m²
Soverom: 2
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 108, bnr. 516
Gnr. 108, bnr. 816
Snr. 16
Oppdragsnr.: 1009240115

Velkommen!

Pen 3-roms beliggende midt i Lørenskog sentrum med gangavstand til alle fasiliteter. Leiligheten har markterrasse på 12,5 m². Gjennomgående høy standard fra 2018 og praktisk planløsning. Sentral beliggenhet midt i Lørenskog sentrum, med kort gangavstand til Metro senter, kollektivtrafikk og turområder. Populære langvannet ligger like i nærheten og byr på blant annet bade- og turmuligheter, og forskjellige sittegrupper.

Høydepunkter:

- Egen sydvestvendt terrasseplattning
- Egen biloppstillingsplass i parkeringsanlegg i kjeller
- Meget sentralt
- Ny standard
- Lettstelt
- Trappefri adkomst (heis i bygget)



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	49
Egenerklæring	71
Budskjema	100

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 75 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 80 m²

TBA: 12 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 5 m² Bod i kjeller

1. etasje

BRA-i: 75 m² Entré, bad , bod, 2 soverom og stue/kjøkken

TBA fordelt på etasje

1. etasje

12 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Entré/gang, bad, bod, 2 soverom og stue med åpen kjøkkenløsning. Utgang fra stue til terrasseplattning på ca. 12,5m².

Kjeller:

Bod på ca. 5 m², merket med nummer 111.

Innvendig målte arealer.

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger. Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940). Rombetegnelse er skjønnsmessig

vurdert på stedet og tilfredsstillende ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning. Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig. Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte. Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen. Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

6512.9 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt opparbeidet med parkmessig standard, steinsatte arealer, sittegrupper, lekeapparater og variert beplantning.

Beliggenhet

Leiligheten ligger til i et sentralt og attraktivt boligområde på Lørenskog. Fra eiendommen er det gangavstand til de fleste fasiliteter, blant annet to kjøpesenter, kulturhus, treningssenter og kollektivtilbud med god forbindelse til Oslo sentrum.

Solheimstunet ligger like ved nye Skårersletta. Kommunen tar et løft og Skårersletta skal gjennomgå en total forandring, og blir en miljøgate. Skårersletta skal bygges om fra bilvei til en 24 meter bred sentrumsgate. Prestisjeprosjektet har som mål å sette syklist, fotgjengere og kollektivtrafikk i fokus. Det skjer mye spennende i området. I Skårerbyen som er under utbygging kommer en fantastisk ny bypark på 1500 m² med flere ballplasser. Ikke minst blir Skårersletta bygd om til en attraktiv bygate med butikker og kafeer på gateplan, grønne lunger, parker, torg og sosiale møtepunkter.

Fra boligen er det kort gangavstand til flere dagligvarebutikker, deriblant Kiwi Solheim. Metro senter ligger kun 400 meter unna med sine 100 butikker. Kulturhuset Lørenskog Hus har kino, søndagsåpent bibliotek, scener, restaurant, musikk- og kulturskole med mer. For ytterligere servicetilbud er det kort vei til Triaden senter, som er i full gang med ut- og ombygging, og vil stå helt ferdig i 2023. Det er heller ikke mange minutter å kjøre til Strømmen Storsenter, Lillestrøm og Oslo.

Nærmeste bussholdeplass er Lørenskog sentrum, som ligger ca. 2 minutters gange unna leiligheten. Her finner du hyppige avganger mot Oslo Bussterminal, Helsfyr, Økern og Lillestrøm. Ekspressavganger i rushtiden. Med bil fra Lørenskog sentrum tar det ca. 5 min til Strømmen, 6 min til Lillestrøm, 12 min til Oslo S og 25 min til Oslo Lufthavn. Det er bare en kort kjøretur til Hanaborg og Lørenskog togstasjon som har

togforbindelse både østover og vestover. Togturen til Oslo sentralstasjon tar i underkant av 20 minutter.

Eiendommen har også nærhet til flotte tur- og friluftsområder. Her kan det populære Rådhusparken og Langvannet nevnes, med fin langgrunn badeplass på sommerstid. Kommunen stiller sterkt på idrettsfronten med tilbud som favner de fleste. Det er blant annet flere ballplasser, ishall like i nærheten, golfbane på Losby, flerbrukshall på Fjellsrud, svømmehall og tennisbane ved Kjenn.

I området ved Lørenskog stasjon, finner du verdens råeste helårsarena for snøopplevelser SNØ. Parken har et areal på totalt 50 000 kvm, fire alpine nedfarter, stolheis, koppheis og bånd, blåpark med bigjump, samt langrennsspor på rundt 2 km og et fantastisk lekeområde. Anlegget er åpent hver dag, hele året, alltid nypreppet, alltid gøy!

Lørenskog kommune driver Losby besøksgård og kafé, hvor de besøkende kan oppleve ulike husdyr på nært hold. Stedet er et utmerket utgangspunkt for tur- og skigåere som starter i det sentrale Lørenskog. Losby Golfklubb har et meget flott golfanlegg med bl.a. 9 og 18-hulls golfbane, driving range, putting green og nærspillsområde.

Det er et godt utbygd nett av gang/sykkelveier i Lørenskog og omegn, og et aktivt idrettsmiljø med anlegg innen de fleste grener. Det er blant annet kort vei til flere ballplasser, ishall og flerbrukshall med mer. Fra Røykås kan du ta deg ut i lysløypenett mot Mariholtet, og fra Sørlihavna går det lysløype mot Losby. Østmarka byr i tillegg på flere bade- og fiskevann og flott turterreng

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Taksator AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

3-roms leilighet i 1. etasje med sydvestvendt terrasseplattning, beliggende i Lørenskog sentrum. Leiligheten holder en gjennomgående normal standard og har noe behov for vedlikehold av gulvflater.

Balansert ventilasjon i bygningen og leiligheten. Fyring og varmtvann via fjernvarme.

Leiligheten disponerer 1 kjellerbod. Det er opplyst at det følger garasjeplass ved salg. Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Innhold

1. etasje: Entré, bad , bod, 2 soverom og stue/kjøkken.
I tillegg disponerer leiligheten bod for lagring i kjeller.

Standard

Overflater:

3-stavs eikeparkett på gulv og slette malte vegger.

Entré:

Hyggelig entré med god plass til oppheng av ytterklær.

Stue:

Romslig og lys stue som utstråler minimalistisk og pen stil. Stuen har store vindusoverflater som gir rikelig med lys inn, samt utsyn til terrasse med beplantning gir en flott ramme i rommet. Det er god plass til å møblere med både sofaseksjon og spisebord. Utgang til koselig terrasse skjermet med hekk av bøk.

Kjøkken:

Kjøkkenet har åpen løsning til stue. Her finnes det stort potensial for å sette prikken over i`en på leiligheten. Kjøkkeninnredningen har slette folierte fronter og benkeplate i laminat. Integreert induksjonstopp og stekeovn. Opplegg til oppvaskmaskin, samt egnet nisje til kjøle/fryseskap.

Bad:

Badet er tidløst med flislagte gulv og vegger, varmekabler i gulv. Inneholder gulvmontert toalett, servant med skuffer, opplegg til vaskemaskin og dusjhjørnet med innfellbare glassvegger.

Soverom og bod:

Leiligheten inneholder to gode soverom, hvorav hovedsoverom har garderobeskap. Ellers har leiligheten lagringsplass i innvendig kott/bod i tillegg til disponibel bod i kjeller.

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

Forhold som har fått TG2:

Gulvflater:

Gulv: Flislagt gulv på bad. Ellers 3-stavs eikeparkett.

Vannbåren gulvvarme på baderommet.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Gulvene i leiligheten har en generell høy slitasje ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak:

- Leiligheten fungerer med disse avvikene, men det må påberegnes sliping eller utskifting av parkettgulv i enkelte rom.

Innvendige dører:

Glatte, folierte innerdører:

Det er gjennomført kontroll av åpne og lukkemekanismen til enkelte av dørene og de er funnet i orden. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:

Det påpekes hull i dørbladet inn til innvendig bod.

Konsekvens/tiltak:

Døren fungerer som tiltenkt, men utskifting av dørbladet må påberegnes for å få en tilstandsgrad 1 (TG1) på innvendige dører.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Overflater og innredning:

Åpen kjøkkenløsning i stue med takhøy innredning fra byggeårene. Glatte, folierte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Lysstoffrør under overskap.

Integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, opplegg for oppvaskmaskin og egent nisje til kjøle-/fryseskap.

Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

Vannførende rør er hovedsakelig skjult i bygningskonstruksjonene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det er påvist svelling i dekkside, noe slitte skrog og snifferen til komfyrvakten var ikke tilstede ved befaring.

Konsekvens/tiltak:

- Det må påberegnes lokal vedlikehold/utskifting på kjøkkenet

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Inkludert i fellesutgiftene.

Parkering

Det medfølger biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg i kjeller.

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Forsikringsselskap

IF Skadeforsikring

Polisenummer

SP5307938

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

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Fyring og varmtvann via fjernvarme.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 900 000

Info kommunale avgifter

Inkludert i fellesutgiftene.

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

75/12161

Felleskostnader inkluderer

TV/bredbånd, kommunale avgifter, felles vedlikehold, felles forsikring og andre driftsutgifter.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 929

Sameiet

Sameienavn

Solheimstunet Boligsameie 1

Organisasjonsnummer

920905285

Om sameiet

Sameiet består av 159 boligseksjoner og 1 næringsseksjon.

Solheimstunet Boligsameie 1 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 920905285, og ligger i Lørenskog kommune.

Gårds- og bruksnummer: 108/516

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

Solheimstunet Boligsameie 1 har ingen ansatte.

Lånebetingelser fellesgjeld

Ingen lån registrert for leilighet.

Forkjøpsrett

Dersom seksjonen skifter eier, har andre seksjonseiere i sameiet, og dernest andelseierne i boligbyggelaget Usbl, forkjøpsrett. Megler må sende melding om avklaring av forkjøpsretten til eierskifte@usbl.no. Forkjøpsretten avklares i tråd med vedtektene.

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra sameiet mottok melding om at seksjonen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom sameiet har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at seksjonen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at seksjonen har skiftet eier.

Krav om å gjøre forkjøpsrett gjeldende skal settes frem skriftlig overfor både erverver og avhender av seksjonen. Er forkjøpsretten utløst ved tvangssalg er det tilstrekkelig å sette frem kravet overfor erververen.

Det kan tilkomme et avklaringsgebyr av forkjøpsretten på inntil kr. 7 981,-.

Regnskap/budsjett

Saken mot USBL:

Vi har jobbet med tredjeparts befaringer og gjennomført disse. Vi skal nå ha rettsmøte ang. våre reklamasjoner 11 juni i år og kommer vi ikke til enighet her er det satt av 3 dager i retten i august 2024.

Saken mot nabo tomtene om bruken av Astrids vei:

Vi har nå prøvd over lang tid å få utbyggerne og Lørenskog kommune til å ordne opp for seg i Astrids vei. Vi har nå meldt inn for jordskifte retten for å stadfeste at det er vår

eiendom og at utbyggerne ikke kan ta seg til rette på vår eiendom.

Styregodkjennelse

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

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

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt, dyreholdet skal ikke være til ulempe for de andre beboerne. Det er bånd tvang på borettslagets eiendom.

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 108, bruksnummer 516, seksjonsnummer 16 i Lørenskog kommune. Gårdsnummer 108, bruksnummer 816 i Lørenskog kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3222/108/516/16:

16.01.1976 - Dokumentnr: 245 - Erklæring/avtale
IFLG. SKJØTE ER DET BEST. OM VANN- OG KLOAKKLEDNINGER
M.FL.BEST..

Overført fra: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516
Gjelder denne registerenheten med flere

22.11.1976 - Dokumentnr: 7643 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om at når eiendommen blir delt skal eiendommene

ha gjensidig rett til bruk av parkeringsplass og avkjørsel.

Overført fra: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516

Gjelder denne registerenheten med flere

18.05.2010 - Dokumentnr: 351333 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:380

Overført fra: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516

Gjelder denne registerenheten med flere

06.06.2016 - Dokumentnr: 502392 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516

Rett til å anlegge, bruke og vedlikeholde midlertidig adkomstvei over eiendommen

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516

Gjelder denne registerenheten med flere

22.02.2018 - Dokumentnr: 467394 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:816

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune

Org.nr: 842 566 142

Overført fra: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516

Gjelder denne registerenheten med flere

13.03.2018 - Dokumentnr: 536115 - Forkjøpsrett

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Boligbyggelaget Usbl

Org.nr: 950 285 680

Forkjøpsretten gjelder for de andre seksjonseierne i seksjonssameiet

Overført fra: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516

Gjelder denne registerenheten med flere

27.03.2018 - Dokumentnr: 594933 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:13

Overført fra: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516

Gjelder denne registerenheten med flere

27.03.2018 - Dokumentnr: 594933 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:816

Bestemmelse om rett til bruk av rømningsvei

Overført fra: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516

Gjelder denne registerenheten med flere

27.03.2018 - Dokumentnr: 594933 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:13

Bestemmelse om rett til bruk av grunn ved reparasjon av bygninger og konstruksjoner

Overført fra: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516
Gjelder denne registerenheten med flere

27.03.2018 - Dokumentnr: 594933 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om rett til bruk av grunn ved reparasjon av bygninger og konstruksjoner
Overført fra: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516
Gjelder denne registerenheten med flere

27.03.2018 - Dokumentnr: 594933 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:816
Bestemmelse om rett til bruk av grunn ved reparasjon av bygninger og konstruksjoner
Overført fra: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516
Gjelder denne registerenheten med flere

27.03.2018 - Dokumentnr: 595429 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:13
Bestemmelse om rett til bruk av areal til opphold, rekreasjon, lek, parkering av sykler,
brann - renovasjonstilkomst
Overført fra: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516
Gjelder denne registerenheten med flere

27.03.2018 - Dokumentnr: 595429 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om rett til bruk av areal til opphold, rekreasjon, lek, parkering av sykler,
brann- og renovasjonstilkomst
Overført fra: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516
Gjelder denne registerenheten med flere

27.03.2018 - Dokumentnr: 595569 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:512
Overført fra: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516
Gjelder denne registerenheten med flere

23.12.2022 - Dokumentnr: 1459994 - Bestemmelse om kloakkledning
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:14 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:14 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:14 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:14 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:14 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:14 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:14 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:14 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:14 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:14 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:14 Snr:11

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:14 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:14 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:14 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:14 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:14 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:14 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:14 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:14 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:14 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:14 Snr:21
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:14 Snr:22
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:14 Snr:23
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:14 Snr:24
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:14 Snr:25
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:14 Snr:26
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:14 Snr:27
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:14 Snr:28
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:14 Snr:29
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:14 Snr:30
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:14 Snr:31
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:14 Snr:32
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:14 Snr:33
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:14 Snr:34
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:14 Snr:35
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:14 Snr:36
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:14 Snr:37
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:14 Snr:38
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:14 Snr:39
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:14 Snr:40
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:14 Snr:41
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:14 Snr:42
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:14 Snr:43
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:14 Snr:44
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:14 Snr:45
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:14 Snr:46
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:14 Snr:47
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:14 Snr:48
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:14 Snr:49
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:14 Snr:50
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:14 Snr:51
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:512 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:512 Snr:2
Gjelder denne registerenheten med flere

03.04.2018 - Dokumentnr: 598198 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 16

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 75/12161

01.04.2022 - Dokumentnr: 358727 - Reseksjonering

Snr: 16

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 75/12161

Vederlag: NOK 0

Omsetningstype: Uoppgitt

Endring av tilleggsdel

Endring av fellesareal

20.05.2020 - Dokumentnr: 2484494 - Bruksrett

Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:816

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune

Org.nr: 842 566 142

Gjelder bruksrett til 121 boder

16.01.1976 - Dokumentnr: 245 - Erklæring/avtale

IFLG. SKJØTE ER DET BEST. OM VANN- OG KLOAKKLEDNINGER
M.FL.BEST..

Overført fra: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516

Gjelder denne registerenheten med flere

22.11.1976 - Dokumentnr: 7643 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om at når eiendommen blir delt skal eiendommene
ha gjensidig rett til bruk av parkeringsplass og avkjørsel.

Overført fra: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516

Gjelder denne registerenheten med flere

18.05.2010 - Dokumentnr: 351333 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:380

Overført fra: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516

Gjelder denne registerenheten med flere

06.06.2016 - Dokumentnr: 502392 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516

Rett til å anlegge, bruke og vedlikeholde midlertidig adkomstvei over eiendommen

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516
Gjelder denne registerenheten med flere

22.02.2018 - Dokumentnr: 467394 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:816
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Overført fra: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516
Gjelder denne registerenheten med flere

13.03.2018 - Dokumentnr: 536115 - Forkjøpsrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Boligbyggelaget Usbl
Org.nr: 950 285 680
Forkjøpsretten gjelder for de andre seksjonseierne i seksjonssameiet
Overført fra: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516
Gjelder denne registerenheten med flere

27.03.2018 - Dokumentnr: 594933 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:13
Overført fra: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516
Gjelder denne registerenheten med flere

27.03.2018 - Dokumentnr: 594933 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:816
Bestemmelse om rett til bruk av rømningsvei
Overført fra: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516
Gjelder denne registerenheten med flere

27.03.2018 - Dokumentnr: 594933 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:13
Bestemmelse om rett til bruk av grunn ved reparasjon av bygninger og konstruksjoner
Overført fra: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516
Gjelder denne registerenheten med flere

27.03.2018 - Dokumentnr: 594933 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om rett til bruk av grunn ved reparasjon av bygninger og konstruksjoner
Overført fra: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516
Gjelder denne registerenheten med flere

27.03.2018 - Dokumentnr: 594933 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:816
Bestemmelse om rett til bruk av grunn ved reparasjon av bygninger og konstruksjoner
Overført fra: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516
Gjelder denne registerenheten med flere

27.03.2018 - Dokumentnr: 595429 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:13
Bestemmelse om rett til bruk av areal til opphold, rekreasjon, lek, parkering av sykler,
brann - renovasjonstilkomst
Overført fra: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516
Gjelder denne registerenheten med flere

27.03.2018 - Dokumentnr: 595429 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om rett til bruk av areal til opphold, rekreasjon, lek, parkering av sykler,
brann- og renovasjonstilkomst
Overført fra: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516
Gjelder denne registerenheten med flere

27.03.2018 - Dokumentnr: 595569 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:512
Overført fra: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516
Gjelder denne registerenheten med flere

23.12.2022 - Dokumentnr: 1459994 - Bestemmelse om kloakkledning
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:14 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:14 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:14 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:14 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:14 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:14 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:14 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:14 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:14 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:14 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:14 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:14 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:14 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:14 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:14 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:14 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:14 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:14 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:14 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:14 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:14 Snr:21
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:14 Snr:22
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:14 Snr:23
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:14 Snr:24

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:14 Snr:25
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:14 Snr:26
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:14 Snr:27
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:14 Snr:28
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:14 Snr:29
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:14 Snr:30
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:14 Snr:31
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:14 Snr:32
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:14 Snr:33
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:14 Snr:34
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:14 Snr:35
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:14 Snr:36
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:14 Snr:37
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:14 Snr:38
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:14 Snr:39
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:14 Snr:40
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:14 Snr:41
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:14 Snr:42
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:14 Snr:43
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:14 Snr:44
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:14 Snr:45
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:14 Snr:46
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:14 Snr:47
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:14 Snr:48
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:14 Snr:49
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:14 Snr:50
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:14 Snr:51
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:512 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:512 Snr:2
Gjelder denne registerenheten med flere

03.04.2018 - Dokumentnr: 598198 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 16

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 75/12161

01.04.2022 - Dokumentnr: 358727 - Reseksjonering

Snr: 16

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 75/12161

Vederlag: NOK 0

Omsetningstype: Uoppgitt
Endring av tilleggsdel
Endring av fellesareal

20.05.2020 - Dokumentnr: 2484494 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:816
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Gjelder bruksrett til 121 boder

3222/108/816:

16.01.1976 - Dokumentnr: 245 - Erklæring/avtale
IFLG. SKJØTE ER DET BEST. OM VANN- OG KLOAKKLEDNINGER
M.FL.BEST..
Overført fra: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516
Gjelder denne registerenheten med flere

22.11.1976 - Dokumentnr: 7643 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om at når eiendommen blir delt skal eiendommene
ha gjensidig rett til bruk av parkeringsplass og avkjørsel.
Overført fra: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516
Gjelder denne registerenheten med flere

18.05.2010 - Dokumentnr: 351333 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:380
Overført fra: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516
Gjelder denne registerenheten med flere

06.06.2016 - Dokumentnr: 502392 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516
Rett til å anlegge, bruke og vedlikeholde midlertidig adkomstvei over eiendommen
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516
Gjelder denne registerenheten med flere

22.02.2018 - Dokumentnr: 467394 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:816
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Overført fra: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516
Gjelder denne registerenheten med flere

13.03.2018 - Dokumentnr: 536115 - Forkjøpsrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Boligbyggelaget Usbl

Org.nr: 950 285 680

Forkjøpsretten gjelder for de andre seksjonseierne i seksjonssameiet

Overført fra: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516

Gjelder denne registerenheten med flere

27.03.2018 - Dokumentnr: 594933 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:13

Overført fra: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516

Gjelder denne registerenheten med flere

27.03.2018 - Dokumentnr: 594933 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:816

Bestemmelse om rett til bruk av rømningsvei

Overført fra: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516

Gjelder denne registerenheten med flere

27.03.2018 - Dokumentnr: 594933 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:13

Bestemmelse om rett til bruk av grunn ved reparasjon av bygninger og konstruksjoner

Overført fra: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516

Gjelder denne registerenheten med flere

27.03.2018 - Dokumentnr: 594933 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om rett til bruk av grunn ved reparasjon av bygninger og konstruksjoner

Overført fra: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516

Gjelder denne registerenheten med flere

27.03.2018 - Dokumentnr: 594933 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:816

Bestemmelse om rett til bruk av grunn ved reparasjon av bygninger og konstruksjoner

Overført fra: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516

Gjelder denne registerenheten med flere

27.03.2018 - Dokumentnr: 595429 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:13

Bestemmelse om rett til bruk av areal til opphold, rekreasjon, lek, parkering av sykler, brann - renovasjonstilkomst

Overført fra: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516

Gjelder denne registerenheten med flere

27.03.2018 - Dokumentnr: 595429 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om rett til bruk av areal til opphold, rekreasjon, lek, parkering av sykler, brann- og renovasjonstilkomst

Overført fra: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516

Gjelder denne registerenheten med flere

27.03.2018 - Dokumentnr: 595569 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:512

Overført fra: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516

Gjelder denne registerenheten med flere

23.12.2022 - Dokumentnr: 1459994 - Bestemmelse om kloakkledning

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:14 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:14 Snr:2

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:14 Snr:3

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:14 Snr:4

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:14 Snr:5

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:14 Snr:6

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:14 Snr:7

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:14 Snr:8

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:14 Snr:9

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:14 Snr:10

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:14 Snr:11

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:14 Snr:12

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:14 Snr:13

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:14 Snr:14

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:14 Snr:15

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:14 Snr:16

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:14 Snr:17

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:14 Snr:18

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:14 Snr:19

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:14 Snr:20

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:14 Snr:21

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:14 Snr:22

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:14 Snr:23

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:14 Snr:24

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:14 Snr:25

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:14 Snr:26

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:14 Snr:27

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:14 Snr:28

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:14 Snr:29

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:14 Snr:30

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:14 Snr:31

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:14 Snr:32

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:14 Snr:33

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:14 Snr:34

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:14 Snr:35

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:14 Snr:36

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:14 Snr:37
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:14 Snr:38
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:14 Snr:39
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:14 Snr:40
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:14 Snr:41
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:14 Snr:42
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:14 Snr:43
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:14 Snr:44
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:14 Snr:45
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:14 Snr:46
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:14 Snr:47
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:14 Snr:48
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:14 Snr:49
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:14 Snr:50
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:14 Snr:51
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:512 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:512 Snr:2
Gjelder denne registerenheten med flere

03.04.2018 - Dokumentnr: 598198 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 16

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 75/12161

01.04.2022 - Dokumentnr: 358727 - Reseksjonering

Snr: 16

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 75/12161

Vederlag: NOK 0

Omsetningstype: Uoppgitt

Endring av tilleggsdel

Endring av fellesareal

20.05.2020 - Dokumentnr: 2484494 - Bruksrett

Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:816

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune

Org.nr: 842 566 142

Gjelder bruksrett til 121 boder

16.01.1976 - Dokumentnr: 245 - Erklæring/avtale

IFLG. SKJØTE ER DET BEST. OM VANN- OG KLOAKKLEDNINGER

M.FL.BEST..

Overført fra: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516

Gjelder denne registerenheten med flere

22.11.1976 - Dokumentnr: 7643 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om at når eiendommen blir delt skal eiendommene ha gjensidig rett til bruk av parkeringsplass og avkjørsel.

Overført fra: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516

Gjelder denne registerenheten med flere

18.05.2010 - Dokumentnr: 351333 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:380

Overført fra: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516

Gjelder denne registerenheten med flere

06.06.2016 - Dokumentnr: 502392 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516

Rett til å anlegge, bruke og vedlikeholde midlertidig adkomstvei over eiendommen

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516

Gjelder denne registerenheten med flere

22.02.2018 - Dokumentnr: 467394 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:816

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune

Org.nr: 842 566 142

Overført fra: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516

Gjelder denne registerenheten med flere

13.03.2018 - Dokumentnr: 536115 - Forkjøpsrett

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Boligbyggelaget Usbl

Org.nr: 950 285 680

Forkjøpsretten gjelder for de andre seksjonseierne i seksjonssameiet

Overført fra: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516

Gjelder denne registerenheten med flere

27.03.2018 - Dokumentnr: 594933 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:13

Overført fra: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516

Gjelder denne registerenheten med flere

27.03.2018 - Dokumentnr: 594933 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:816

Bestemmelse om rett til bruk av rømningsvei

Overført fra: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516
Gjelder denne registerenheten med flere

27.03.2018 - Dokumentnr: 594933 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:13
Bestemmelse om rett til bruk av grunn ved reparasjon av bygninger og konstruksjoner
Overført fra: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516
Gjelder denne registerenheten med flere

27.03.2018 - Dokumentnr: 594933 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om rett til bruk av grunn ved reparasjon av bygninger og konstruksjoner
Overført fra: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516
Gjelder denne registerenheten med flere

27.03.2018 - Dokumentnr: 594933 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:816
Bestemmelse om rett til bruk av grunn ved reparasjon av bygninger og konstruksjoner
Overført fra: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516
Gjelder denne registerenheten med flere

27.03.2018 - Dokumentnr: 595429 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:13
Bestemmelse om rett til bruk av areal til opphold, rekreasjon, lek, parkering av sykler,
brann - renovasjonstilkomst
Overført fra: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516
Gjelder denne registerenheten med flere

27.03.2018 - Dokumentnr: 595429 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om rett til bruk av areal til opphold, rekreasjon, lek, parkering av sykler,
brann- og renovasjonstilkomst
Overført fra: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516
Gjelder denne registerenheten med flere

27.03.2018 - Dokumentnr: 595569 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:512
Overført fra: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:516
Gjelder denne registerenheten med flere

23.12.2022 - Dokumentnr: 1459994 - Bestemmelse om kloakkledning
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:14 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:14 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:14 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:14 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:14 Snr:5

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:14 Snr:50
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:14 Snr:51
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:512 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:512 Snr:2
Gjelder denne registerenheten med flere

03.04.2018 - Dokumentnr: 598198 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 16

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 75/12161

01.04.2022 - Dokumentnr: 358727 - Reseksjonering

Snr: 16

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 75/12161

Vederlag: NOK 0

Omsetningstype: Uoppgitt

Endring av tilleggsdel

Endring av fellesareal

20.05.2020 - Dokumentnr: 2484494 - Bruksrett

Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:108 Bnr:816

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune

Org.nr: 842 566 142

Gjelder bruksrett til 121 boder

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 22.10.2018 som omfatter nybygg av blokk på gnr. 108, bnr. 516.

Det er gitt ferdigattest datert 15.08.2018 som omfatter ombygging/oppdeling av næringsseksjon på gnr. 108, bnr. 516.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Regulert til sentrumsformål.

Kommuneplaner:

Id: 2022003
Navn: Kommuneplan
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 15.03.2023
Delarealer: Delareal 4 792 m
Arealbruk: Boligbebyggelse Nåværende
Delareal: 1 721 m
Arealbruk: Sentrumsformål Nåværende

Reguleringsplaner

Id: 2012002
Navn: Lørenskog Sentrum Vest
Plantype: Detaljregulering
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 24.10.2012

Delarealer: Delareal 1 646 m
Formål: Bolig/forretning/kontor
Felt navn: a_B/F/K1

Delareal: 986 m
Formål: Boligbebyggelse
Felt navn: a_B2

Delareal: 8 m
Formål: Kombinert bebyggelse og anleggsformål
Felt navn: a_B/F/K2

Delareal: 127 m
Bestemmelsesområde: utforming

Delareal: 3 781 m
Formål: Boligbebyggelse
Felt navn: a_B1

Delareal: 92 m
Formål: Gang-/sykkelveg
Felt navn: o_G/S

Bebyggelsesplaner:

Id: 2007009
Navn: Solheim vest - Felt B/F/K
Plantype: Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 19.11.2007
Delarealer: Delareal 2 m
Formål: Boliger

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel

dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 900 000 (Prisantydning)

Omkostninger

122 500 (Dokumentavgift)

7 882 (Forhåndsavklaring forkjøpsrett)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 400 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

131 622 (Omkostninger totalt)

142 022 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

144 822 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 031 622 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 042 022 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 044 822 (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 131 622

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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,80% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12 900,- oppgjørshonorar kr 9 900,- og visninger kr 3 500,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 40 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 76 613,-. Utleggene omfatter fotograf, finn annonse, kommunale opplysninger, markedspakke, oppgjørshonorar, søk eiendomsregister, tilretteleggingsgebyr, visning, utlegg kommunale opplysninger, opplysninger forretningsfører og tilstandsrapport. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 35 000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Dersom det er utført mindre enn 10 timers arbeid, faktureres et rimelig vederlag tilsvarende kr 3 300,- pr. time. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Danyal Razzaq
Eiendomsmeglerfullmektig/Partner
danyal.razzaq@aktiv.no
Tlf: 919 22 699

Ansvarlig megler

Eivind Braastad
Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF

eivind.braastad@aktiv.no
Tlf: 986 30 821

Skjøren & Partners AS, Østensjøveien 79
0667 OSLO
Tlf: 227 62 850

Salgsoppgavedato
13.11.2024











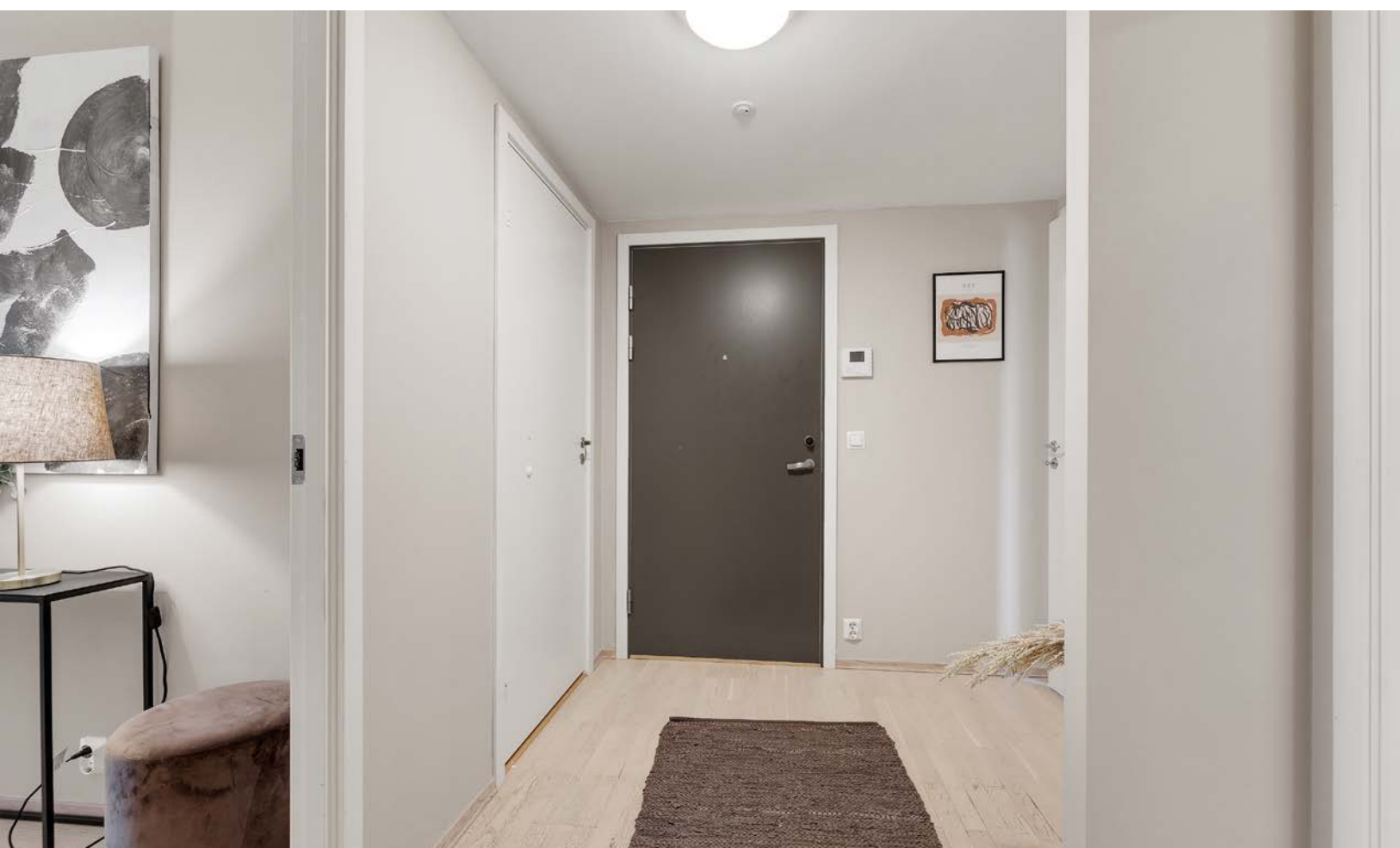




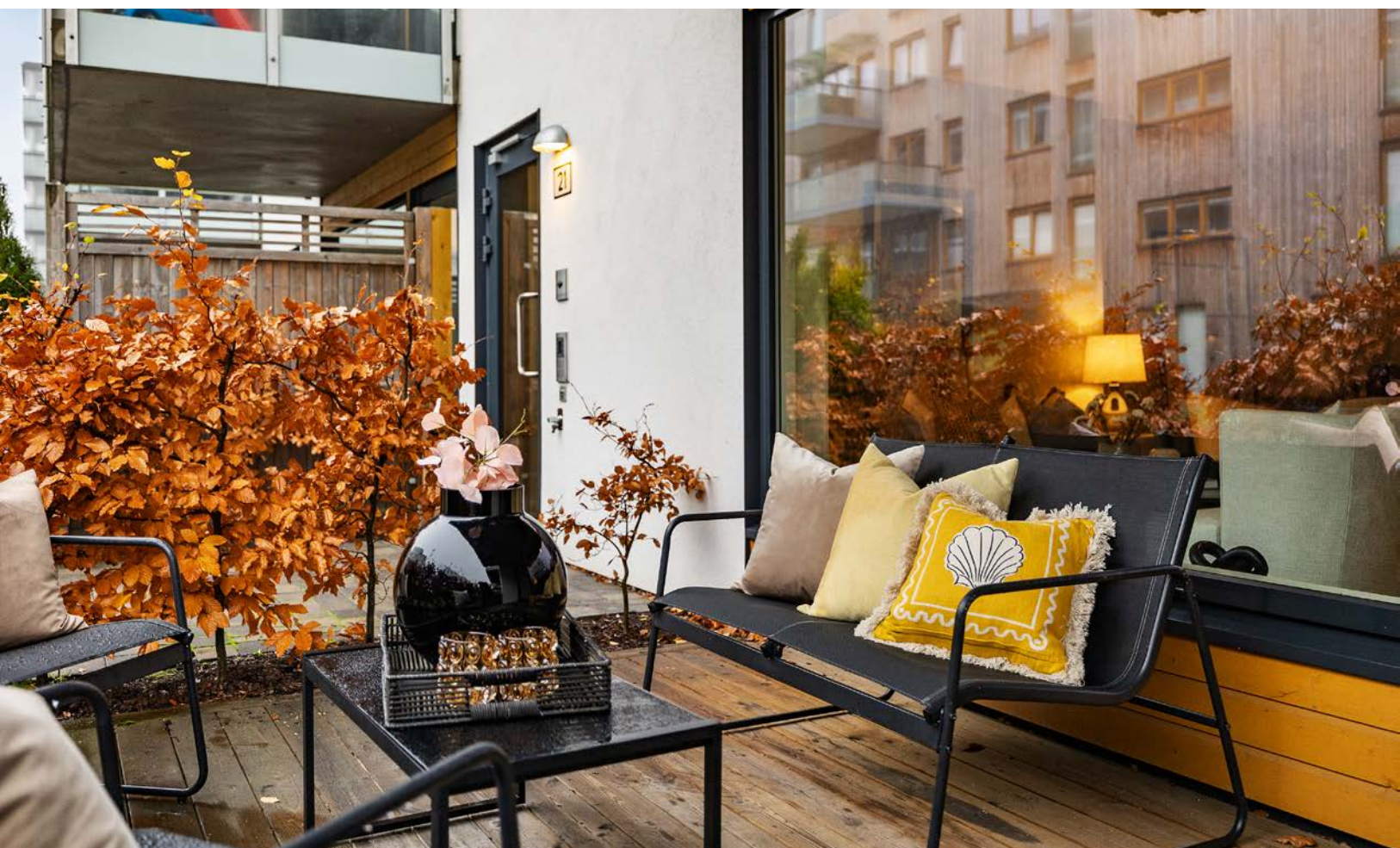














1. Etasje
Astrids Vei 21



Tony André Andersen
Taktingeniør / Tømrermester

Planskissen er kun ment som illustrasjon og
kan ikke benyttes til detalimåling.

Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Astrids vei 21, 1473 LØRENSKOG

🏠 LØRENSKOG kommune

gnr. 108, bnr. 516, snr. 16

Sum areal alle bygg: BRA: 80 m² BRA-i: 75 m²



Befaringsdato: 05.11.2024

Rapportdato: 06.11.2024

Oppdragsnr.: 21229-24386

Referansenummer: QH2764

Autorisert foretak: Taksator AS

Sertifisert Takstingeniør: Tony André Andersen



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets 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.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.

Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslo ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.

Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.

Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.

Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølgning.

Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Tony André Andersen

Uavhengig Takstingeniør

taa@taksator.no

476 56 595



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 bygningsakkyndig?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskeom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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
- løspore 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 bygningsakkyndig, 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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

3-roms leilighet i 1. etasje med sydvestvendt terrasseplattning, beliggende i Lørenskog sentrum. Leiligheten holder en gjennomgående normal standard og har noe behov for vedlikehold av gulvflater.

Balansert ventilasjon i bygningen og leiligheten. Fyring og varmtvann via fjernvarme.

Åpen kjøkkenløsning i stue med takhøy innredning fra byggeårene. Glatte, folierte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Lysstoffrør under overskap. Integreert induksjonsplattetopp, stekeovn, opplegg for oppvaskmaskin og egent nisje til kjøle-/fryseskap. Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

Flislagt badrom fra byggeåret (Prefabrikkert våtromskabin). Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant. Speil og lysarmatur på vegg over servant. Veggmontert klosett med utenpåliggende systerne. Opplegg for vaskemaskin. Nedsenket dusjhjørne med svingdører, sluk og termostatstyrt blandebatteri.

Leiligheten disponerer 1 kjellerbod. Det er opplyst at det følger garasje plass ved salg.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

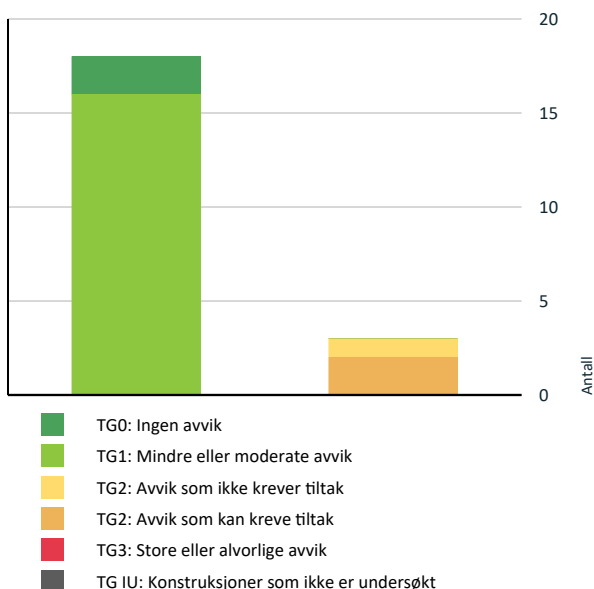
[Gå til side](#)

3-roms leilighet:

- Det foreligger ikke tegninger

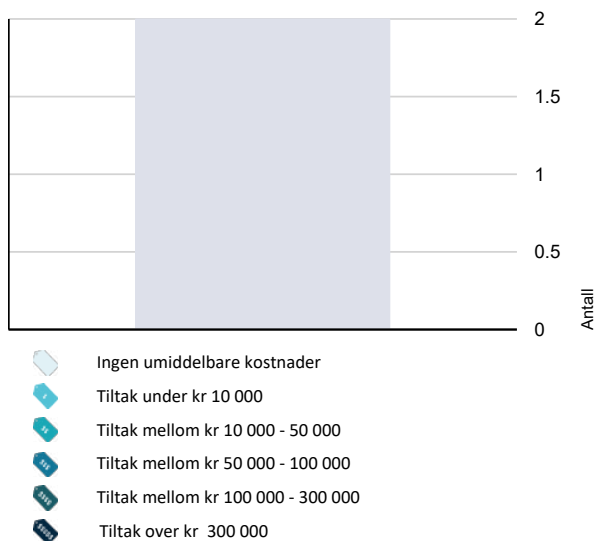
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende forskrift, instruks og retningslinjer.

Hjemmel er kontrollert ut fra «Norges Eiendommer/Ambita».

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.

Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

' Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningssetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

' Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.

Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

' Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier.

Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Sammendrag av boligens tilstand

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/revirent eller fremlagt dokumentasjon.

NB! Eier/revirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.

Oppsummering av avvik

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

3-roms leilighet:

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

 **Innvendig > Gulvflater** [Gå til side](#)

 **Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

 **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

3-ROMS LEILIGHET:



Byggeår
2018

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Anvendelse

Boligblokk over 7 etasjer og garasjekjeller.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

! TG 1 Vinduer

Vinduer med trerammer og 2-lags isolerglass, merket med produksjonsår 2018.
Utvendige aluminiumsprofiler.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punktering. Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringsstidspunktet.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

! TG 1 Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35).
Balkongdør med trerammer og 2-lags isolerglass, merket med produksjonsår 2018.

Isolerglass er hele og det ble ikke observert punktering.

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringsstidspunktet.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til terrasseplattning i beiset, impregneret trevirke.
Lysarmatur og stikkontakt på vegg.
Romslig blomsterkasse i trevirke i front av terrassen.
Skillevegger mot tilstøtende naboer.

Ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje samt klimapåvirkning.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Utvendige trapper

Trapper og reposer i betong med linoleumsbelegg.
Fliser på inngangsplan.
Ellers malte flater i fellesarealer.
Heis til alle etasjer.

Andre utvendige forhold

Tilstandsrapport

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Yttervegger i betong, forblendet med fasadeplater.
Utfyllende bindingsverk med liggende kledning.
Flate takkonstruksjoner i armert betong, antas tekket med papp/shingel.

Støpt såle på antatt fast grunn (fjell) eller faste, komprimerte masser.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.
Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

Bygningen stod ferdig i 2018 og er oppført etter byggetidens byggeforskrifter.
Den tilfredsstillende ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolerings.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.
Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Generelt har alle bygninger (eldre og nyere) et fremtidig, løpende behov for vedlikehold.
Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar for borettslaget er beskrevet men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv.
Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.
Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Ellers glatte, malte veggflater.

Himlinger:
Aluminiumsplater på bad.
Ellers glatte, malte himlingsflater (plater og betongelementer).

Downlights (led) i på bad.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,48 m.

Overflatene er nymalte i 2024.
Ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

TG 2 Gulvflater

Gulv:
Flislagt gulv på bad.
Ellers 3-stavs eikeparkett.

Vannbåren gulvvarme på baderommet.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
Gulvene i leiligheten har en generell høy slitasje ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Leiligheten fungerer med disse avvikene, men det må påberegnes sliping eller utskifting av parkettgulv i enkelte rom.



INNSENDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik (i stue og på soverom).

Det ble ikke registrert negative avvik utover gjeldende standard.

TG 0 Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger. (ferdigattest)

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Innvendige dører

Glatte, folierte innerdører.

Det er gjennomført kontroll av åpne og lukkemekanismen til enkelte av dørene og de er funnet i orden.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det påpekes hull i dørbladet inn til innvendig bod.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Døren fungerer som tiltenkt, men utskifting av dørbladet må påberegnes for å få en tilstandsgrad 1 (TG1) på innvendige dører.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Andre innvendige forhold

Soverom:

Garderobeskap med glatte, folierte fronter.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt baderom fra byggeåret (Prefabrikkert våtromskabin).

Prefabrikkerte våtromsmoduler produseres i fabrikk som en egen enhet med gulv, vegger og tak. Tettesjikt, innvendige overflater og de fleste tekniske installasjoner er ferdig montert.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte arbeider ved baderommet, men kabinen er godkjent av Sintef.

—

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:

Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.

Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.

Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.

Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.

Skrut ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.

Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruerhullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.

Rør ikke klemringen (festet med skruer).

Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).

Vannlåsstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.

Vannlåsen trekkes rett opp.

Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.

Vær nøye med at vannlåsstrakten med gummiring kommer riktig på plass.



Tilstandsrapport



Sintef godkjenning

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Aluminiumsplater med downlights i himling.

Flissatte veggflater.

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 30mm. Dette er innenfor dagens krav

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring og synlig mansjett. Sluk lokalisert i dusjsone.

Generell info om sluk:
Sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant. Speil og lysarmatur på vegg over servant. Veggmontert klosett med utenpåliggende sisterner. Opplegg for vaskemaskin. Nedsenket dusjhjørne med svingdører, sluk og termostatstyrt blandebatteri.

Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg)
Rørstokk lokalisert i fordelerskap over himling. Adkomst via luke.

Normal bruksslitasje sett ut fra alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon i bygningen og leiligheten. Avtrekksventil i himling. Tilluft via spalte ved terskel.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning. Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

1. ETASJE > BAD

Fukt i tilleggende konstruksjoner

Det er ikke utført hulltaking i tilstøtende rom da baderommet er av typen prefabrikkert våtromskabin. Dette i henhold til gjeldende forskrift og standard

Det søkes ikke etter fukt i våtromsbokser da det ikke gir pålitelige søk grunnet rommet oppbygning.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Åpen kjøkkenløsning i stue med takhøy innredning fra byggeårene.
Glatte, folierte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Lysstoffrør under overskap.
Integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, opplegg for oppvaskmaskin og egent nisje til kjøle-/frysenskap.
Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

Vannførende rør er hovedsakelig skjult i bygningskonstruksjonene.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist svelling i dekkside, noe slitte skrog og snifferen til komfyrvakten var ikke tilstede ved befaring.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påberegnes lokal vedlikehold/utskifing på kjøkkenet.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Balansert ventilasjon i bygningen og leiligheten.
Ventilator med avtrekk til kanal over stekesone.

Filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Vannførende rør i plast (rør i rør).

Rørstokk for vann er lokalisert over badromshimling.

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.
Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.



! TG 1 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Interne og synlig avløpsrør i plast.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer. Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befarng.

TO 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg med mekanisk tilluft og luftavtrekk.

Anlegget er utstyrt med utskiftbare filtre som bør skiftes minst 1 gang årlig, fortrinnsvis på høsten etter pollensesongen.

Dersom filtre ikke blir skiftet vil skitne og tette filter redusere kvaliteten på inneluften samt redusere aggregatets funksjon.

Filteret i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg i kanalene og skaper brannfare.

Bygningen har den type ventilasjon som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen bygger på det samme prinsippet som benyttes i dag.

TO 1 Andre VVS-installasjoner

Radiatorer og varmt forbruksvann fra fjernvarmeanlegg.

Bygningsdelene tilfredsstillert tiltenkt funksjon. Det er ikke opplyst om feil, mangler eller avvik ved anlegget.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringskap lokalisert i bod.
Automatsikringer med jordfeilbrytere.
Overspenningsvern.
Hovedbryter og 9 fordelingskurser.

Strømmålere i felles tavle.

Rapporten tar utgangspunkt i at det er tilstrekkelig kapasitet på El-anlegget til normal bruk.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstillert sikkerhetskravene i kap. 5."

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg.

Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.

Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

Takstmannen utfører 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.

Evt. angivelse av Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder.

El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.

Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke.

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja I regi av entreprenør i forbindelse med oppføring av bygningen.
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja I regi av entreprenør i forbindelse med oppføring av bygningen.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
4. 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?

Tilstandsrapport

Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei



TO 0

Branntekniske forhold

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

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

Brannslukkingsapparat på 6 kg.

Felles brannvarslingssystem med sensor i leilighetene er installert. Sprinkleranlegg er installert.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henholdt til TEK17):

Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslukkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.

Håndslukkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.

I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.

Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.

Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslukkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.

Brannslukkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slukke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):

Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.

Dessuten må følgende være oppfylt:

- Det må være minst én detektor per etasje.

- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

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 målbar 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.



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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjehveter 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 bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygnings sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige 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

3-roms leilighet:

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	75			75	12
Kjeller		5		5	
SUM	75	5			12
SUM BRA	80				

Romfordeling

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

Kommentar

Entré/gang, bad, bod, 2 soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.

Utgang fra stue til terrasseplattning på ca. 12,5m².

Kjeller:

Bod på ca. 5 m², merket med nummer 111.

Innvendig målte arealer.

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.

Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Rombetegnelsen er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstillende ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.

Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.

Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.

Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.

Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk 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)
3-roms leilighet:	72	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.11.2024	Tony André Andersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	108	516	0	16	6512.9 m ²	Norges Eiendommer. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse

Astrids vei 21

Hjemmelshaver

Sinus Gruppen AS

Kommentar

Bolignummer (SSB) : H0103

Regulering : Området er regulert til boligformål.

Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.

Tilknytning vann : Offentlig.

Tilknytning avløp : Offentlig.

Boligselskap

Solheimstunet
boligsameie 1

Eierandel

75 / 12161

Forretningsfører

USBL - 22 98 38 00

Organisasjonsnr

920905285

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

3-roms leilighet i 1. etasje med sydvestvendt terrasseplating, beliggende i Lørenskog Sentrum.

Meget sentral beliggenhet med umiddelbar nærhet til Metro Senter og Lørenskog Hus (kulturhus).

Umiddelbar nærhet til de fleste butikker, spisesteder og øvrige servicetilbud.

Lørenskog hus byr på blant annet kino, konserter, festivaler, bibliotek og kulturskole m.m.

Gode turmuligheter i området.

I tillegg har man Losby Golfklubb i området som har 9- og 18-hulls golfbane, driving range, putting green og nærspillsområde.

Ellers har man mange aktivitetsmuligheter i nærheten; bowling, skiløyper, ishall, flerbrukshall, svømmehall og tennisbane m.m.

God offentlig kommunikasjon.

Om tomten

Felles eiet tomt på 6 512,9m² i følge Norges Eiendommer.

Tomten er i hovedsak utbygd samt opparbeidet med parkmessig standard, steinsatte arealer, sittegrupper, lekeapparater og variert beplantning.

Det er opplyst at det følger garasje plass i felles garasjeanlegg.

Ellers parkering etter områdets gjeldende regler.

Tinglyste/andre forhold

Felleskostnadene inkluderer fellesutgifter, TV/bredbånd, kapitalkostnader, fyring og varmtvann, vaktmestertjenester, renhold av fellesarealer, kommunale avgifter, forretningsførsel, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold m.m.

For detaljer om felleskostnader og hva disse inkluderer, vennligst se salgsoppgaven.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.

Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i selskapets styre og/eller generalforsamling.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av blokker, næring og trehusbebyggelse.

Bygning oppført i 2018 i betongkonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder.

Sameiet består av 159 boligseksjoner og 1 næringslokale.

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.

For oversikt over utførte arbeider henvises det til årsberetning og sameiets styre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Utfylt av selger	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Opplysninger om regnskapstall og forsikringsforhold.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Ikke gjennomgått	Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger vedrørende de oppgraderinger som er utført.	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/QH2764>

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 Østensjø/Lambertseter	
Oppdragsnr.	
1009240115	
Selger 1 navn	
Omær Ali Khan	
Gateadresse	
Astrids vei 21	
Poststed	Postnr
LØRENSKOG	1473
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2018
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	if
Polise/avtalnr.	1234

Document reference: 1009240115

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: OAK

1

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

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Tilleggs kommentar

Boligen har vært utleid siden vårt selskap overtok denne. Boligen er nybygg fra 2018. Da selger ikke har noe kjennskap til boligen bes interessenter om å lese salgsoppgave, besikte eiendommen nøye.

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 egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
omer khan	b685193005375ba58a7843 a267246aa3f3fb84f8	07.11.2024 13:26:33 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1009240115

- 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>

Skjøren & Partners AS
Aktiv avd. Østensjø/Lambertseter v/Eivind Braastad
Østensjøveien 79, 0667 OSLO
E-post: eivind.braastad@aktiv.no

Deres ref.: 1009240115 . Vår ref.: 0929-1-016

Dato: 23.10.2024

Megleropplysninger

Boligselskap: Solheimstunet Boligsameie 1
Organisasjonsnr: 920905285
Seksjonseier: Sinus Gruppen As
Medeier:
Leilighetsnummer: 016
Adresse: Astrids Vei 21, 1473 LØRENSKOG
Seksjonsnummer: 16
Gnr. 0
Bnr. 0

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: IF SKADEFORSIKRING NUF (31431)- polisenummer SP5307938.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av lånet: Nei
- 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.

Forkjøpsrett: Dersom seksjonen skifter eier, har andre seksjonseiere i sameiet, og dernest andelseierne i boligbyggelaget Usbl, forkjøpsrett. Megler må sende melding om avklaring av forkjøpsretten til eierskifte@usbl.no. Forkjøpsretten avklares i tråd med vedtektene. For ytterligere informasjon, ta kontakt med USBL. Utleie: I forbindelse med eierskifte eller utleie skal det straks gis skriftlig melding til styret v/forretningsfører om ny eier eller leietakers navn. Samt melding om ny adresse på eier, eller navn og adresse på eiers kontaktperson (jf. vedtektene § 2-1, punkt 2. Felles varmtvann og fyring. Avregnes ikke. Det er noen seksjonseiere som har kjøpt garasje plass i Solheimstunet Garasjesameie (eget sameie forvaltet av USBL) som deles av to boligselskap. Det er ingen gjesteparkering. Nøkler bestilles ved å kontakte styret på Vibbo.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 929,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Internett	189,00	
Avdrag/renter	146,00	
Felleskostnader bolig	4 594,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Nina Christin Braaten Karlsen pr. e-post: nina.christin.karlsen@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:

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Tone Gifstad, e-post: solheimstunet1@styrerrommet.no

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Styrets kontaktinfo: solheimstunet1@styrerrommet.no

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr. 5 525,- inkl. mva.

Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

Eierskiftegebyr er kr 6 385,- 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



HUSORDENSREGLER FOR SOLHEIMSTUNET BOLIGSAMEIE

GENERELT

Husordensreglene inneholder bestemmelser om bruken av bolig og fellesareal, og er til for å fremme miljø og trivsel i sameie. Seksjonseieren er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten.

Brudd på husordensreglene kan medføre skriftlig påtale fra styret. Gjentatte brudd kan medføre begjæring om tvangssalg og eventuelt utkastelse.

REGLER OM RO I LEILIGHETEN

Det skal være ro i leiligheten mellom kl 23.00 og kl. 07.00. Banking, boring og annet støyende arbeid er heller ikke tillatt før kl. 12.00 på søndager, lovbestemte helligdager og offentlige høytidsdager. Musikkundervisning tillates bare etter avtale med sameiets styre og med samtykke fra beboerne i nærmest liggende leilighet.

BALKONGER/FASADE

Vis hensyn til dine naboer under opphold på balkongen. Kullgrill er ikke tillatt. Det er heller ikke tillatt å henge, riste eller luften tøy utover balkongkanten. Balkongene skal ikke benyttes til lagringsplass eller hensetting av for eksempel pappemballasje eller lignende, som møbler som ikke naturlig hører hjemme på en balkong.

Parabolantenner, markiser, skilt, flaggstenger, blomsterkasser og andre gjenstander må ikke anbringes utvendig på bygningen uten tillatelse fra styret.

Levegger på balkonger skal være i mørke grå og kun på side vegger (samme farge som markise og vinduskarmer). NB! Midlertidig løsning frem til permanent løsning blir vedtatt på årsmøte. Husk! ved nytt vedtak må midlertidig løsning fjernes.

Levegger er tillatt på bakkeplan og skal være av typen:

- Reena 1 (Vint Grey Imp) 180x180 (hel vegg). Yttervegg mot inngangsdørene.
- Reena 2 (Vint Grey Imp) 90x180 (halv vegg). Mellom terrassene hvor der det **ikke** er skillevegg fra bygg-fasaden (hvit vegg). **Skal monteres i tillegg til Reena 3.**
- Reena 3 (Vint Grey Imp) 90x180 (skrå vegg). Gjelder når man har skillevegg fra bygg fasaden.
- Stolper, stolpefot, treskruer og festebeslag ligger spesifisert.

Levegg skal monteres innenfor på din egen platting. Skissetegning vedlagte dokument «Levegg Reena 2019 – skissetegning.pdf». Ved spørsmål kontakt styret.

SØPPEL - AVFALL

Alle er ansvarlig for å holde avfallsrommene ryddige. Det skal ikke hensettes søppel utenfor containerne. Spesialavfall må ikke kastes i avfallsrommene (kun vanlig husholdningsavfall og papp/papir). Farlig avfall og glass/metall til gjenvinning, skal kastes ved returstasjonene. Husholdningsavfall som legges i søppelcontaineren skal være godt innpakket.

Oppganger, korridorer og fellesarealer skal være fri for uvedkommende gjenstander. Sko/ sko stativ skal ikke settes utenfor utgangsdørene i felles arealene.

DYREHOLD

Dyrehold er tillatt, dyreholdet skal ikke være til ulempe for de andre beboerne. Det er bånd tvang på borettslagets eiendom. Du som eier har ansvaret for å plukke opp etter hunden din når den har gjort fra seg på sameiets eiendom.

BRANNVERN

I hver leilighet skal det være minst ett brannslukningsapparat og en røykvarsler. Seksjonseiere er pålagt å kontrollere at røykvarsler fungerer og at brannslukningsapparatet har nok trykk. Vend pulverapparatet minst en gang i året.

Brannforskriftene setter grense for hva som kan lagres i kjelleren, blant annet skal ikke beholdere til gassgrill lagres i kjeller. Gassbeholdere skal ikke oppbevares direkte i sollys, den skal oppbevares kjølig/skyggen.

Det ikke er tillatt å fyre av fyrverkeri inne i gårdsrommet eller på gatenivå mot Skårersletta eller Solheimsveien tilknyttet sameiet.

UTLEIE

Utleie må registreres slik at styret er orientert om hvem som bor i sameie. Seksjonseier har det fulle ansvar overfor sameie for enhver skade eller ulempe som blir påført laget eller naboer av de som disponerer boligen. Registrering gjøres via usbl.no

NØKLER OG SKILT

Ved etterbestilling av nøkler kontaktes Usbl. Det er kun eier som kan bestille nøkler. E-post usbl@usbl.no

Seksjonseier plikter ved endring i husstanden, utleie og eierskifte å skilte om egen postkasse. Dette skal skje uten ugrunnet opphold, dog senest innen 3 uker fra endringen skjedde og ihht. sameiets bestillingsrutiner.

BESKJEDER OG HENVENDELSER

Beskjeder fra sameiets styre, eller fra Usbl, til beboerne ved rundskriv eller oppslag gjelder på samme måte som husordensreglene.

Oppslagstavler i hver oppgang skal benyttes til informasjon/ forespørsler og lignende. Beboere henvender seg til en i styret hvis de ønsker å henge opp oppslag.

Henvendelser angående brudd på husordensreglene rettes til styret og må skje skriftlig.

FØLG HUSORDENSREGLENE - SÅ ER DU MED PÅ Å SKAPE ET GODT BOMILJØ

Lørenskog, mai 2021

V E D T E K T E R

for

Solheimstunet boligsameie 1
(org. nr. 920905285)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet 11.05.2021.

1. Navn, hva sameiet omfatter og dets formål

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Solheimstunet boligsameie 1. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst den 03.04.2018.

1-2 Hva sameiet omfatter og forretningsførsel

Sameiet består av 159 boligseksjoner og 1 næringsseksjon av eiendommen i gnr. 108 bnr. 516 i Lørenskog kommune. Seksjon 160 er regulert til næringsformål og seksjon 1 til og med seksjon 159 er regulert til boligformål.

STØRRELSEN PÅ SAMEIET OG SEKSJONER AVHENGER AV SALG OG IGANGSATTE BYGGETRINN OG KAN BLI BÅDE STØRRE ELLER MINDRE.

Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet som består av både en hoveddel og eventuell(e) tilleggsdel(er). Tilleggsdelene består av arealer som i den tinglyste seksjoneringsbegjæringen er definert som tilleggsdeler til bruksenheten.

Bruksenhetens hoveddel og eventuell(e) tilleggsdel(er) utgjør til sammen bruksenheten.

Sameiebrøken bygger hovedsakelig på BRA for bruksenhetens hoveddel.

Parkeringsområdet mv. disponeres av Utbygger frem til overtagelse av fellesarealene. Utbygger organiserer parkeringsplassene på den for Utbygger mest hensiktsmessige måte sett ut fra prosjektet som helhet. Seksjonseier som har ervervet bruksrett til parkering vil ha enerett til bruk av plass(er) som er tildelt vedkommende.

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

1-3 Formål

Sameiets formål er å ivareta seksjonseierens felles interesser i eiendommen og å sikre forsvarlig drift og vedlikehold av fellesområder, eiendeler, mv. tilhørende sameiet, til beste for så vel eiere og brukere av seksjonene for bolig og næring.

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

(1) Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

(2) I forbindelse med eierskifte eller utleie skal det straks gis skriftlig melding til styret v/forretningsfører om ny eier eller leietakers navn. Samt melding om ny adresse på eier, eller navn og adresse på eiers kontaktperson.

(3) Ved eierskifte betaler selger et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

2-2 Forkjøpsrett

(1) Dersom seksjonen skifter eier, har andre seksjonseiere i sameiet, og dernest andelseierne i boligbyggelaget Usbl, forkjøpsrett.

(2) Det er bare sameiet som kan gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av de forkjøpsberettigede.

(3) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når seksjonen overdras til ektefelle, til seksjonseiers eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren.

(4) Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når seksjonen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar seksjonen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(5) Styret i sameiet skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 2-3.

2-3 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende og hvem kravet skal fremsettes mot

(1) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra sameiet mottok melding om at seksjonen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår.

(2) Fristen er fem hverdager dersom sameiet har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at seksjonen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at seksjonen har skiftet eier.

(3) Krav om å gjøre forkjøpsrett gjeldende skal settes frem skriftlig overfor både erverver og avhender av seksjonen. Er forkjøpsretten utløst ved tvangssalg er det tilstrekkelig å sette frem kravet overfor erververen.

2-4 Nærmere om forkjøpsretten

Ansiennitet i sameiet regnes fra dato for overtakelse av seksjonen. Står flere seksjonseiere i sameiet med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget Usbl foran.

3. Bruken av boligen, næringslokalet og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Sameiet er et kombinasjonsbygg. Boligseksjonene skal brukes til bolig, og kan ikke brukes til næringsformål. Næringsseksjonen kan brukes til den virksomhet som til enhver tid er tillatt iht. reguleringen.

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

(3) Verken årsmøtet eller sameiets styre kan fatte beslutninger som på en urimelig måte begrenser eller unødvendig vil vanskeliggjøre lovlig næringsvirksomhet i sameiets næringsseksjon.

Virksomheten kan ha åpningstid i henhold de til enhver tid gjeldende regler for åpning som gjelder for virksomheten i Lørenskog kommune.

(4) Eierne/brukerne av seksjonene for bolig skal ha midlertidig eksklusiv bruksrett til å bruke innganger og inngangsdører til boligene, ganger og korridorer, trapper, heiser og fellesrom i boligetasje, felles bodareal, garasjeareal samt innvendig gårdsrom som utelukkende er beregnet for boligene. Eierne/brukerne av seksjonen for næring skal likevel ha tilgang til disse arealene dersom det er nødvendig for å få tilgang til næringsseksjonens hoveddel eller tilleggsdel.

(5) Næringsseksjonen på bakkeplan skal ha midlertidig eksklusiv rett til å bruke fasade og inngangspartier som utelukkende er beregnet for næringsseksjonen.

(6) For boligseksjonene skal utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger etc., samt øvrige bygningsmessige arbeider godkjennes av styret, som skal skjje etter en samlet enhetlig plan for bygningen vedtatt av årsmøtet. Om nødvendig må det innhentes godkjenning fra kommunen for dette.

(7) Oppsett av faste skilt og andre reklame/profileringsanordninger på byggets næringsfasade skal skjje innenfor det tillatte etter offentlig regulering og oppsettet er ikke avhengig av godkjenning fra styret. Medfølgende denne retten følger også en vedlikeholdsplikt for slike skilt o.l. som i sin helhet skal besørges og bekostes av næringsseksjonen. Ved bruk av lysskilt skal det tas tilbørlig hensyn til beboerne i sameiet slik at disse ikke blir unødig sjenert. Skilt og reklame på fasade skal ta hensyn til byggets arkitektur.

(9) Renovasjon for boligene og næringslokale ivaretas av xx

3-2 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler som kun skal gjelde for boligseksjonene. Selv om det i ordensreglene skulle vedtas forbud mot dyrehold, kan bruker av boligseksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

4. Vedlikehold, ombygning og endring av egen seksjon

4-1 Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte seksjonseier skal holde seksjonen, og andre rom og annet areal som hører seksjonen til forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Seksjonseierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting 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 karmen.

(3) Seksjonseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Seksjonseierne skal også rense eventuelle sluk på terrasser, balkonger o.l.

(4) Næringsseksjonens vedlikeholdsplikt omfatter også vedlikehold og utskifting av vinduer til seksjonen, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdør(er) til seksjonen, samt vedlikehold av fasade som i det vesentlige benyttes eller har tilknytning til næringsseksjonen.

(5) Seksjonseieren skal holde seksjonen fri for insekter og skadedyr.

(6) Oppdager seksjonseieren skade i seksjonen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende melding til sameiet.

(7) Seksjonseierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre seksjonseiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

(8) Styret har rett til å gi pålegg om vedlikehold og reparasjonsarbeider for ethvert forhold hvor dette finnes påkrevd av bygningsmessige hensyn. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan styret vedta å la arbeidene utføres for vedkommende seksjonseiers regning.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom seksjonen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom seksjonene dersom det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold og utskifting av vinduer til boligseksjonene, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligseksjonene.

(4) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(5) Seksjonseieren skal gi adgang til seksjonen slik at sameiet 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 seksjonseieren eller annen bruker av seksjonen.

(6) Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

4-3 Ombygning og endring av egen seksjon

Verken styret eller en enkelt seksjonseier kan motsette seg innvendig ombygning som gjelder endringer av en seksjon, med mindre det svekker eiendommen bygningsteknisk eller er til vesentlig sjenanse eller ulempe for øvrige seksjonseiere.

Utvendig tilbygg, endringer eller inngrep i fasaden kan ikke foretas uten samtykke fra sameiet, videre kreves godkjenning fra bygningsmyndighetene.

4-4 Fullmakt til styret

Sameiet har i digitalt årsmøte pr. 11.05.2021 vedtatt prinsipptegninger for utbygging av takglasshytte, og pergola på tak med begrensning på 15 kvm gulvareal. Det stilles følgende vilkår for at utbygging, påbygning og andre bygningsmessige endringer kan godkjennes:

- Tiltakshaver (seksjonseier) bærer i sin helhet kostnader og risiko ved prosjektet.
- Seksjonseier skal besørge kommunal godkjenning der dette er nødvendig.
- Skader og slitasje på sameiets eiendom som følger av tiltaket er tiltakshavers ansvar.
- Bygget skal holdes vedlike av seksjonseier, og ihht. leverandørens anbefalinger.
- Arbeidet/tiltaket/vedlikeholdet skal gjennomføres slik at det ikke påfører sameiets bygg og anlegg skade, men forhindrer skade.
- Dersom pålegg fra styret om manglende vedlikehold av bygget ikke etterkommes uten ugrunnet opphold, vil styret kunne kreve fjerning og tilbakestilling av tiltaket.
- Kostnader som kan knyttes direkte til tiltaket, som f.eks. forhøyet forsikringspremie, kommunale gebyrer osv. skal utelukkende dekkes av seksjonseier.

Dersom det for å gjennomføre sameiets nødvendige vedlikehold og reparasjoner er nødvendig å fjerne tiltaket/bygget, eller det kan gjennomføres med merkostnader,

må seksjonseier bekoste dette.

Andre utbyggings- og ombyggingsaker som avviker fra ovennevnte, behandles på årsmøte.

5. Felleskostnader, pantsikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet eller andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke. Alle bygningsmessige konstruksjoner, fasader og tak mv. er undergitt sameiets felles ansvar.

Felleskostnadene skal fordeles på seksjonene slik det fremgår av dette punktet i vedtektene. Det løper ikke felleskostnader for seksjoner før det er gitt brukstillatelse for seksjonen. Felleskostnadene er ikke uttømmende oppregnet og eventuelle andre felleskostnader vil bli fordelt etter samme prinsipp. Dette innebærer at kostnad som kan tilbakeføres til en bestemt seksjonstype (næring eller bolig) skal belastes der, mens andre kostnader fordeles på begge seksjonstyper etter fordelingsnøkkel slik som angitt nedenfor.

”Næringsseksjonen” med de installasjoner og fellesarealer som naturlig hører til seksjonen, betegnes i det følgende som næringsdelen. Eventuell garasjeseksjon skal ikke være med i fordelingen av felleskostnader.

”Boligseksjonene” med de installasjoner og fellesarealer som naturlig hører til seksjonene, betegnes i det følgende som boligdelen.

(1) Eier av næringsseksjonen skal dekke følgende kostnader

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare eller i det vesentligste betjener næringsdelen,
- Snøbrøyting, strøing og grøntvedlikehold som bare eller i det vesentligste gjelder næringsdelen
- Håndtering av avfall tilhørende næringsdelen
- Drift- og vedlikehold av nød- og ledelys samt brannalarmanlegg som bare eller i det vesentligste betjener næringsdelen
- Vedlikehold og drift av inngangsparti som bare eller i det vesentligste gjelder næringsdelen
- Kommunale avgifter som gjelder sin næringsdel.
- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder sin næringsdel.
- Tillegg til forretningsførerhonoraret som direkte knytter seg til administrasjon av næringsdelen

(2) Eierne av boligseksjonene skal dekke følgende kostnader

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen
- Vedlikehold av heiser og elektriske anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen
- Snøbrøyting, strøing og grøntvedlikehold som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen
- Utvendig vedlikehold og utskifting av vinduer (isolerglass) ytterdører og fasade som gjelder boligdelen, herunder balkonger og takterrasser.
- Håndtering av avfall i boligseksjonene
- Drift og vedlikehold av nød- og ledelys samt brannalarmanlegg i boligseksjonene. Vaktmestertjenester i fellesarealene som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen
- Drift og vedlikehold av bod arealene som gjelder boligdelen
- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealene og anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen
- Elektrisk strøm i fellesarealene i boligdelen
- Kostnader til tilknytning til utgifter forbundet med etablering av felles kommunikasjonsplattform, herunder bredbånd, TV, o.l. til boligdelen

- Drift og vedlikeholdskostnader til porttelefon, låser og portsystem som gjelder boligdelen
- Kommunale avgifter som gjelder boligdelen
- Vedlikehold og drift av inngangsparti, trapperom og innvendig gårdsrom som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen
- Tillegg til forretningsførerhonoraret som direkte knytter seg til administrasjon av boligdelen

Fordelingen mellom eierne av boligsseksjonene skal skje ut fra sameiebrøken til boligsseksjonene likevel slik at fordelingen skal skje ved at 30 prosent av utgiftene fordeles med like store beløp på hver boligseksjon, mens øvrige 70 prosent av utgiftene fordeles på hver boligseksjon etter sameiebrøken.

(3) Følgende kostnadselementer fordeles mellom alle seksjonseierne

- Byggforsikring
- Styrehonorar
- Kostnader til daglig drift og renhold av gatearealer
- Kostnader til strøm i sameiets fellesarealer som ikke tilordnes bolig- eller næringsseksjonene, jf dog avsnitt (7) nedenfor
- Kostnader til drift og vedlikehold av felles elektrisk hovedtavle, felles sprinklersentral, og hovedinntak for fjernvarme, felles vann/avløpssystem samt andre fellesanlegg.
- Kostnader til det ytre vedlikehold av eiendommen som ikke er særskilt omtalt under punkt (1) og (2), herunder alle tak og øvrige bygningskonstruksjoner, tekniske anlegg og utstyr. Den utvendige fasade, fellesområdene ute og inngangspartiene skal holde en høy standard, og det ytre vedlikeholdet skal opprettholde dette.
- Forretningsførsel som ikke er særskilt omtalt under punkt (1) og (2), revisjon og andre administrasjonskostnader for sameiet.
- Kostnader til felles drift av felles utearealer.
- Andre kostnader som ikke kan henføres enten til boligdelen eller næringsdelen.

Fordelingen skal skje ut fra sameiebrøken likevel slik at fordelingen skal skje ved at 30 prosent av utgiftene fordeles med like store beløp på hver seksjon, mens øvrige 70 prosent av utgiftene fordeles på hver seksjon etter sameiebrøken.

(4) Følgende kostnadselementer fordeles etter faktisk forbruk/nytte

- Forutsatt at det er etablert egne målere pr. seksjon fordeles følgende på den enkelte seksjon: kostnader til fjernvarme, forbruk av vann, og forbruk av varmt vann.

(5) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Andel felleskostnader for næringsseksjonen skal avregnes innen 30. april påfølgende år. Næringsseksjonen plikter å dekke sin andel av fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen direkte.

(6) For seksjoner som omfatter parkeringsplass betales et tillegg i fellesutgiftene pr slik disponibel garasje plass. Tillegget fastsettes skjønnsmessig.

5-2 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

5-3 Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

6. Mislighold m.m.

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning

- (1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-3 andre medlemmer med inntil 5 varamedlemmer. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av årsmøtet. Årsmøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.
- (4) Ved etableringen av sameiet og frem til sameiet er ferdigstilt/alle seksjoner er overlevert, skal styret bestå av styreleder fra Usbl og 2 styremedlemmer fra Usbl for å sikre gjennomføringen av prosjektet. I forbindelse med overlevering av siste byggetrinn avholdes nytt valg.

7-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder myndighet til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- (2) Styrelederen 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 sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7-3 Styrets vedtak

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

7-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

8. Årsmøtet

8-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

- (1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.
- (2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Varsel om og innkalling til årsmøte

- (1) Forut for ordinært årsmøte skal styret varsle seksjonseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Årsmøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte 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 forretningsføreren.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

8-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På ordinært årsmøte skal disse sakene behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Årsregnskap
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet.

8-6 Stemmerett og fullmakt

- (1) I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver boligseksjon de eier. For næringsseksjon gjelder følgende regel: Næringsseksjonen har én stemme.
- (2) Hver seksjonseier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Seksjonseierne har rett til å ha med én rådgiver på årsmøte.

8-7 Vedtak på årsmøtet

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke årsmøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
- (3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.
- (4) Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:
 - a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
 - b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
 - c) salg, kjøp, bortleie eller leie av sameiets faste eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
 - d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,

- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum,

(5) Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

9. Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern

9-1 Ugildhet

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

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

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

9-2 Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

10. Vedtektsendringer

(1) Endringer i sameiets vedtekter kan bare besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

- (2) Følgende endringer av vedtekter kan ikke skje uten samtykke fra Boligbyggelaget Usbl:
- vilkår for å være seksjonseier i sameiet
 - bestemmelse om forkjøpsrett til seksjon i sameiet
 - denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11. Forsikring

Styret skal sørge for og påse at eiendommen med bebyggelse til enhver tid er fullverdiforsikret.

Seksjonseiere har selv ansvar for å tegne forsvarlig forsikring som dekker inventar, innbo og løsøre i seksjonen.

12. To byggetrinn

(1) Sameiet blir bygget i to byggetrinn, og eiendommen fullseksjoneres ved igangsettingstillatelse.

(2) Årsmøtet kan ikke fatte vedtak som er til hinder for en utbygging av seksjonene i byggetrinn 2 i henhold til rammetillatelse/igangsettingstillatelse. Sameiet kan heller ikke hindre fornuftige endringer i prosjektet.

13. Forholdet til eierseksjonsloven

Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 kommer til anvendelse så langt intet annet er fastsatt i disse vedtektene.

 Lørenskog kommune		Midlertidig brukstillatelse Etter plan- og bygningsloven av 27. juni 2008, ajourført med endringer senest ved lov 10.08.2012, § 21-10 jf. byggesaksforskriften §§ 8-1 og 8-2.				
		Vår referanse: 15/1475 – 128				
Ansvarlig søker: Arkitema Architects AS St. Olavs gate 27 0166 OSLO		Tiltakshaver: Boligbyggelaget USBL Pb 8944 Youngstorget 0028 OSLO				
MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR TILTAK ETTER § 20-2						
Adresse: Astrids vei 21		Gnr. 108	Bnr. 516	Fnr.	Snr.	Bygning
Tiltak: Blokk Tiltakstype: Nybygg Bygningstype: Stort sammenh.boligbygg på 5 -> etasjer eller over (5 boliger eller mer)						
Vedtaksdato		Vedtaksnummer				
22.10.2018		595/18				
Dato for søknad om midlertidig brukstillatelse		18.10.2018				
I følge innsendt dokumentasjon har tiltaket feil eller mangler av mindre vesentlig betydning i forhold til tillatelsen. I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 gis det midlertidig brukstillatelse for:						
		Hele tiltaket				
<input checked="" type="checkbox"/>		Følgende del av tiltaket		Oppgang G		
Det må søkes om ferdigattest når nedenstående arbeid er utført				Må utføres innen:		
Tiltaket er ferdigstilt				29.05.2018		
Sikkerhetsstillelse for at manglene blir rettet				JA	NEI	<input checked="" type="checkbox"/>
Merknader:						
Sted	Dato					
Lørenskog	22.10.2018					
Na Stephansen avdelingsleder			Gudmund Røgeberg rådgiver			
Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.						

 Lørenskog kommune		Ferdigattest Etter plan- og bygningsloven av 27. juni 2008, ajourført med endringer senest ved lov 08.05.09, § 21-10 jf. byggesaksforskriften §§ 8-1 og 8-2.				
		Vår referanse: 18/3413 - 9				
Ansvarlig søker Arkitekt MNAL Ingar Hjelmberg Kirkeveien 86 0364 OSLO		Tiltakshaver Loan Cam Thi Dieu Holmsens vei 34 B 1467 STRØMMEN				
FERDIGATTEST ER GITT FOR						
Adresse	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	Bygning	
Skårersletta 1-5	108	516				
Tiltak: Oppdeling av næringsseksjon Tiltakstype: Ombygging Bygningstype: Stort sammenh.boligbygg på 5 -> etasjer eller over (5 boliger eller mer)						
Vedtaksdato	Vedtaksnummer					
15.08.2018	455/18					
Søknad om ferdigattest er mottatt: 10.08.2018						
Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. plan- og bygningsloven § 20-1).						
Ferdigattesten er gitt med bakgrunn i mottatte søknad for oppdeling og innredning av næringslokaler i underetasjen til bygningen mot Skårersletta. Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Tiltaket forutsettes utført i tråd med gitt tillatelse og godkjente kart og tegninger.						
Vedtaket kan påklages til fylkesmannen i Oslo og Akershus i medhold av plan- og bygningslovens § 1-9 og forvaltningslovens kapittel VI. Klagefristen er 3 uker fra den dag melding om avgjørelsen er kommet frem til mottaker. Eventuell klage sendes byggesaksavdelingen, Lørenskog kommune, postboks 304, 1471 Lørenskog.						
Sted	Dato					
Lørenskog	15.08.2018					
Na Stephansen avdelingsleder			Gudmund Røgeberg rådgiver			
Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur						



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

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

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


Retts skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

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.

 **HELP**
Rettt skal være rett. For alle.



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Astrids vei 21
1473 LØRENSKOG**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Danyal Razzaq**Telefon:** 919 22 699
E-post: danyal.razzaq@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 viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre