

A modern, bright apartment interior featuring a large window and a glass door leading to a balcony. The room is furnished with a dining table, a sofa, and a large armchair. The view outside shows a modern building complex.

aktiv.

Ingvald Kristiansens gate 9, 1461 LØRENSKOG

**Helt ny 2-roms selveier i 5. etasje
med balkong på 7 kvm | Heis |
Vannbåren gulvvarme | Felles
takterrasse | Sentralt!**



Eiendomsmegler

Irfan Raja

Mobil 911 41 584

E-post irfan.raja@aktiv.no

Aktiv Oslo Nord og Lørenskog

Stovner Senter Plan 3, 0913 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 800 000,-
Omkostn.: Kr 96 350,-
Total ink omk.: Kr 3 896 350,-
Felleskostn.: Kr 2 303,-
Selger: Armita Holding AS

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2025
BRA-i/BRA Total 42/47 kvm
Tomtstr.: 10752.5 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 101, bnr. 204
Snr. 51
Oppdragsnr.: 1104250093

Helt ny 2-roms selveier i 5 etasje med balkong på 7 kvm | Heis | Vannbåren gulvvarme | Sentralt!

Velkommen til Ingvald Kristiansens gate 9 i prosjektet Skårerløkka Premium! En helt ny og ubebodd leilighet i 5. etg med balkong, god planløsning og god standard. Vannbåren gulvvarme og balansert ventilasjon, samt flotte materialvalg.

Leiligheten har en meget attraktiv beliggenhet med bare en kort spasertur bort til Skårersletta og Triaden. Her finner du nesten 100 butikker, spisesteder, treningssenter og helsetjenester.

- Perfekt førstegangskjøp eller utleieobjekt!
- Helt ny og ubebodd 2-roms i 5. etg
- Heis til leilighetsplan
- Stor balkong på 7 kvm med hyggelig utsikt
- Moderne og god standard
- Vannbåren gulvvarme og balansert ventilasjon
- Meget flotte fellesområder
- Felles takterrasse
- Mulighet for kjøp av garasjeplass
- Rett ved Triaden

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	42
Egenerklæring	52
Energiattest	54
Nabolagsprofil	56
Vedtekter	59
Megleropplysninger	77
Kommune info.	80
Budskjema	87

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 42 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 47 m²

TBA: 7 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 5 m² Bod

5. etasje

BRA-i: 42 m² Bad, Entré, Stue/kjøkken, Soverom.

TBA fordelt på etasje

5. etasje

7 m² Balkong.

Ikke målbare arealer

Eier opplyser om ekstern bod i kjeller, men er usikker på hvilken som tilhører leiligheten. BRA-e er derfor ikke målt av takstmann.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

10752.5 m²

Beliggenhet

Skårerløkka Premium er sentralt i ett nytt boligområde i hjertet av Lørenskog. Her er en helt ny bydel i ferd med å ta form. Lørenskog kommune har sammen med utbyggerne hatt fokus på estetikk, funksjonalitet og nærhet til frodige grøntarealer. Fra leiligheten er det nærhet til barnehager, skoler, kollektivtransport og et rikt og variert servicetilbud. Området er under utbygging/ utvikling, noe som legger til rette for et helt nytt sentrumsliv i Lørenskog. Her kommer det en flott bypark som bygges trinnvis sammen

med boligene i Skårerbyen. Ved ferdigstillelse vil parken bli hele 15.000 kvm stor og vil man finne fotballbane, volleyballbane, luftepark og grønne hvilesoner.

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Meny, Rema 1000, Coop Extra og Joker. Kjøpesenteret Triaden ligger rett ved boligen. Senteret har et bredt utvalg av butikker, restauranter og andre servicefasiliteter. Også Metro, Strømmen Storsenter, Lillestrøm og Oslo sentrum ligger godt innen rekkevidde.

Lørenskog hus har et variert tilbud av diverse kulturelle begivenheter som kino, bibliotek, konserter og forestillinger.

Det er kort vei til flere tur- og løypealternativer innover i Østmarka. Her er det gode fiske- og bademuligheter, ridentier, oppkjørte skiløyper, lysløyper, samt flere sportsstuer med servering. Langvannet er et ypperlig sted for et bad med sandstrand, flytebrygge, HWC-toalett, landgang, grill og sittegruppe. I gangavstand fra leiligheten kan du også ta deg ut i lysløypenettet mot Mariholtet som i tillegg byr på flere bade-/fiskevann og nydelig turterreng. Fra Sørlihavna går det lysløype mot Losby. Lørenskog kommune driver Losby besøksgård og kafé, hvor de besøkende kan oppleve ulike husdyr på nært hold.

Losby golfklubb har et meget flott golfanlegg med bl.a. 9 og 18-hulls golfbane, driving range, putting green og nærspillsområde. SNØ helårsarenaen for snøopplevelser ligger kun en kort sykkel-/kjøretur unna leiligheten. Parken har et areal på totalt 50 000 kvm, fire alpine nedfarter, stolheis, koppheis og bånd, blåpark med Big jump, samt langrennsspor på ca. 2 km, samt et fantastisk lekeområde. I sommer ble det også åpnet en jumpyard ved SNØ.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Skolekrets

Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, må interessenter selv sjekke dette med skolesjefens kontor. Se nabolagsprofilen i salgsoppgavens vedleggsdel, for oversikt over andre skoler og barnehager i nærheten.

Bygningssakkyndig

Hasnat Faiz

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Toroms eierseksjon i boligblokk med en eksterne bod i kjeller. Leiligheten ligger i 5. etasje med balkong. Leiligheten fremstår som velholdt, med normal standard fra byggeåret. Bygningen er oppført i 2025, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova. Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Utvendige bygningsdeler:

- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i stål, betong- og trekonstruksjon forblendet utvendig med teglstein. -
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:

- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betongelementer. - Felles varmtvann.
- Bygningen har personheis.
- Dørcalling.

Alle bygningsdeler har fått TG0 og TG1. Tilstandsrapporten ligger vedlagt.

Sammendrag selgers egenerklæring

Har du kjennskap til eiendommen?

Svar: Nei

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

Innhold

Entré

Lys og innbydende entré med callinganlegg og tilknytning til teknisk rom.

Kjøkken/stue

Kjøkken fra Norema med fronter i klassisk hvit og integrerte hvitevarer. Utenpåliggende spotter under overskap med bryter og stikk på vegg. Håndtak i børstet stål og fulldempende dører og skuffer. Sort benkeplate (630 kull) i laminat. Kum fra Franke med produkt navn Franke bell. Kjøkkenarmatur i krom fra Pine. Ventilator slimline med aktivt kullfilter over komfyr. Komfyrvakt på vegg over platetopp.

Stuen ligger i åpen løsning med kjøkkenet med plass til sofamøblement og spisebord. Utgang til balkong på 7 kvm med flott utsyn utover fellesareal.

Bad

Bad med servantinnredning over 60 cm får speil med sidelys i led over servantinnredningen i samme bredde som innredning. Innfellbare dusjvegger. Vegghengt toalett med innebygget susterne. LED-spotbelysning i tak med dimmer. Det er avsatt plass for vaskemaskin og tørketrommel i nisje. Varmtvann distribueres fra sentralt fjernvarmeanlegg. Luker for vann og varmetekniske installasjoner er primært plassert i sekundærrom/nisjen. Badene er prefabrikkert i betong fra Probad. Standard flis er:

Gulv: Marthe Antrasitt 30X30 cm. I dusjsone: Marthe Antrasitt 5x5 cm mosaikk.

Vegger: Hvit blank keramisk flis 30x60 cm.

Tak: Slette hvitmalte tak. I himlingen i baderom er leilighetens ventilasjonsaggregat plassert.

Soverom

Romslig soverom med inngang via to skyvedører. Rommet har god plass til dobbeltseng og garderobeskap. Leiligheten disponerer en bod i kjeller.

For mer informasjon se Prosjektbeskrivelse fra Thon Eiendom AS eller prosjektets hjemmeside.

Standard

Nybygg som leveres med 5-år nybygggaranti.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekode og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekode 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

1 stk. uttak i stuen for TV/radio. Leiligheten leveres ferdig tilknyttet tv og datasignaler. Selger har på vegne av Sameiet tegnet en 5 års kontrakt for signalleveranse med en kollektiv grunnpakke. Denne leveres av Telia. Fast analog telefonlinje inngår ikke. Kjøper kan bestille bredbåndstelefon direkte fra signalleverandør.

Parkering

Det medfølger ikke parkeringsplass med leiligheten. Det kan tidvis være mulig å kjøpe eller leie parkeringsplass. Ta kontakt med megler for informasjon.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring Asa

Polisenummer

94716770

Diverse

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

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Vannbåren gulvvarme fra sentralt fjernvarmeanlegg. Installert gulvvarme i hver bolig vil dekke boligens behov av varme. Vannbåren gulvvarme leveres alltid til et minimum på bad, stue og kjøkken. I soverom vil det bli etablert stikk ved vindu hvor kjøper selv kan supplere med panelovn. Forbruket av varme og varmt tappevann måles mot reelt forbruk i hver leilighet.

Info strømforbruk

Strømforbruk er ikke oppgitt da selger ikke har bebodd eiendommen. Forbruk vil variere.

Energikarakter

B

Energifarge

Grønn

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 3 800 000

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

42/17611

Felleskostnader inkluderer

Herav:

Premium pr. mnd 200,00

Felleskostnader likt bolig 250,00

TV/internett 299,00

Felleskostnader brøk bolig 1 554,00

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av boligselskapet kan medføre økning i felleskostnadene.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 303

Sameiet

Sameienavn

Skårerløkka 2 Sameie

Organisasjonsnummer

935587654

Om sameiet

Skårerløkka Salgstrinn 2 med 159 leiligheter og Skårerløkka Salgstrinn 3 med ca. 130 leiligheter blir et felles sameie. Eierseksjonssameiet vil også ha en tilgang til parkeringskjeller.

Eierseksjonssameiet vil ivareta forvaltning av fellesarealer. Utkast til vedtekter medfølger som bilag til kjøpekontrakt og det forutsettes at kjøper aksepterer disse. Disse er kun å anse som utkast og selger står fritt til å gjøre endringer før konstituerende årsmøte.

Som seksjonseier blir kjøper eier av ideell andel av tomtearealer og bygningsmasse tilsvarende eierbrøken, som fastsettes iht. boligens størrelse (BRA-i). Seksjonsnummer og eierbrøk

bestemmes i forbindelse med seksjoneringen. Seksjonering forventes å være ferdigstilt ved overtakelse, men forsinket seksjonering er ikke en mangel som utløser mangelsbeføyelser etter bustadoppføringslova. Kjøper er gjort kjent med at man kun kan erverve inntil to seksjoner i det samme sameiet, jfr. Eierseksjonsloven §23.

Skårerløkka 2 Sameie vil bli eier av en ideell eierandel i aktivitetsparken på Skårerløkka. Aktivitetsparken vil eies i fellesskap med Skårerløkka 1 Sameie og Thongård AS i et tingsrettslig sameie, og vil tjene som uteoppholdsareal for sameiet i tillegg til å være tilgjengelig for allmenheten. Forholdene innad i det tingsrettslige sameiet vil bli regulert gjennom egne vedtekter. Skårerløkka 2 Sameie vil være ansvarlig for å dekke en forholdsmessig andel av kostnadene knyttet til drift og vedlikehold av aktivitetsparken. Estimert kostnad per seksjon utgjør ca. kr. 3.000, - per år.

Gjesteleilighet:

Disponibel gjesteleilighet gir deg en unik mulighet til å ha familie og venner på besøk «hjemme». Alle beboere har tilgang til en fullt utstyrt 2-roms gjesteleilighet som du enkelt kan booke på forhånd til dine gjester. Gjestene slipper med andre ord både dyre kostnader og maset som ofte følger med overnatting.

Stor takterrasse med utsikt og grønt landskap:

Finn roen på den grønne og unike hagen på toppen av Skårerløkka. Den unike takterrassen vil bestå av trær, stier og utsiktspunkter som danner Skårerløkkas eget lille økosystem. Eget dyrkningsområdet og utekjøkken gir muligheter for å skape et inkluderende bomiljø, og inviterer til nabolagsmiddager med kortreist mat og flott utsikt.

Tilgang til selskapslokale:

Et felles lokale med mange praktiske bruksområder. Book inn til møter, eller samle

gjengen til en fest. Trenger du avbrekk fra hjemmekontoret i leiligheten kan du flytte hjemmekontoret hit.

Smørebod, sykkelverksted og selvvask:

Det er alltid noe som skal fikses, vaskes eller smøres. Men ikke alltid like lett å finne en egnet plass å gjøre det på. Bor du i Skårerløkka salgstrinn 2 slipper du å fryse på fingrene uansett om du skal vaske bilen, gi sykkelen en overhaling eller preparere skiene. Vi har sørget for velegnede og oppvarmede rom der du kan gjøre alle de praktiske tingene for å ta vare på utstyret ditt.

Forkjøpsrett: Nei

- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 94716770.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader.
- Årsoppgave blir første gang 31.12.2025
- Ingen lån registrert på selskapet.
- Selskapet har ingen ordensregler og har ikke avholdt ordinært årsmøte.
- Det innkreves en startkapital tilsvarende 2xfelleskostnader brøk bolig på første hele måned etter overtagelse for 1.gangs kjøper
- Garasje: Parkeringskjelleren ligger i en anleggseiendom, gnr. 101 bnr. 211 seksjonsnummer 2, som eies og driftes av Thongård AS.
- Parkeringsplasser vil for de som kjøper parkeringsplass bli organisert med bruksretter til anleggseiendommen i henhold til listeordning beliggende hos forretningsfører.
- Garasjeplass blir tinglyst som en parkeringsrettighet. Parkeringsrettigheten følger seksjonsnummeret, og rettigheten vil fremkomme av grunnboken. Dette er pt ikke registrert hos forr.fører da vi venter på oversikt fra utbygger. Når dette er på plass vil det tilfalle forr.fører ett administrasjonsgebyr iht gjeldende prisliste.
- Kjøpere av bruksrett til parkeringsplass skal betale en forholdsmessig andel av kostnadene knyttet til drift og vedlikehold av parkeringskjelleren. Dette er ennå ikke klart.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

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

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Bbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 101, bruksnummer 204, seksjonsnummer 51 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:

3222/101/204/51:

09.02.1990 - Dokumentnr: 1564 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:137

Om rett for bnr.137 til å legge å ha liggende ledningsanlegg for vann,spillvann og overvann over d.e. Best. om vedlikeh. og utgifter til vedlikehold.m.fl.best.

Overført fra: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:204

Gjelder denne registerenheten med flere

31.10.2005 - Dokumentnr: 157338 - Best. om vann/kloakkledn.

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:204

Gjelder denne registerenheten med flere

15.08.2006 - Dokumentnr: 382991 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Lørenskog Kommune

Org.nr: 842 566 142

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:204

Gjelder denne registerenheten med flere

03.07.2007 - Dokumentnr: 533750 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Vestparken AS

Org.nr: 988 387 770

Overført fra: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:204

Gjelder denne registerenheten med flere

23.09.2013 - Dokumentnr: 804314 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Rettighet og plikt ved bygging,drift og vedlikehold av frittstående nettstasjon med tilhørende kabelanlegg.

Overført fra: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:204
Gjelder denne registerenheten med flere

23.09.2013 - Dokumentnr: 804314 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Bestemmelse om beplantning
Overført fra: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:204
Gjelder denne registerenheten med flere

23.09.2013 - Dokumentnr: 804314 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Overført fra: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:204
Gjelder denne registerenheten med flere

22.11.2017 - Dokumentnr: 1310204 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:1-54
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune Teknisk Sektor
Org.nr: 974 637 944
Overført fra: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:204
Gjelder denne registerenheten med flere

22.11.2017 - Dokumentnr: 1310204 - Bestemmelse om vannledning
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:1-54
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune Teknisk Sektor
Org.nr: 974 637 944
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:204
Gjelder denne registerenheten med flere

22.11.2017 - Dokumentnr: 1310204 - Bestemmelse om kloakkledning
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:1-54
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune Teknisk Sektor
Org.nr: 974 637 944
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:204
Gjelder denne registerenheten med flere

14.08.2019 - Dokumentnr: 934294 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:1-54
Overført fra: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:204
Gjelder denne registerenheten med flere

01.12.2021 - Dokumentnr: 1511230 - Bestemmelse om adkomstrett
Gang- og kjøreadkomst
Overført fra: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:204
Gjelder denne registerenheten med flere

01.12.2021 - Dokumentnr: 1511230 - Bestemmelse om vann/kloakk
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:204
Gjelder denne registerenheten med flere

01.12.2021 - Dokumentnr: 1511230 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Rettighetshaver allmennheten
Bestemmelse om passasje
Overført fra: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:204
Gjelder denne registerenheten med flere

01.12.2021 - Dokumentnr: 1511230 - Erklæring/avtale
Adkomst for brannbiler og brannoppstillingsplass
Overført fra: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:204
Gjelder denne registerenheten med flere

09.10.2024 - Dokumentnr: 2071335 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Bruksrett til fordel for almenheten
Overført fra: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:204
Gjelder denne registerenheten med flere

21.11.2024 - Dokumentnr: 2272513 - Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Gjensidig rett
Overført fra: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:204
Gjelder denne registerenheten med flere

21.05.2025 - Dokumentnr: 565128 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten
samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Noroppgjør AS
Org.nr: 986 956 204
Gjelder denne registerenheten med flere

09.04.2025 - Dokumentnr: 403614 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 51

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 42/17611

28.04.2025 - Dokumentnr: 463861 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:202 Bnr:107

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune

Org.nr: 842 566 142

Bestemmelse om rett til brannoppstillingsplass

Bestemmelse om adkomstrett

Grunnbok kan ses hos megler.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for boligblokker A-F, G og H med garasjeanlegg, datert 08.08.2025.

Ferdigstilling og sluttkontroll:

Det må søkes om ferdigattest når nedenstående arbeid er utført innen 01.11.2026.

- Blokk I/M, N og O
- Resterende del av uteoppholdsareal
- Resterende del av garasjeanlegg

Ferdigattest/brukstillatelse datert

08.08.2025.

Vei, vann og avløp

Tilknyttet offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning.

Regulerings- og arealplaner

Området er regulert til bolig, kjøpesenter, forretning, offentlig eller privat tjenesteyting, kontor, hotell, bevertning, uteoppholdsareal og parkeringshus.

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen ligger i et område som er under utbygging og at det derfor må påregnes byggeaktivitet, nabovarsler og eventuelt reguleringsendringer i nærområdet.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

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

eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 800 000 (Prisantydning)

Omkostninger

95 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

96 350 (Omkostninger totalt)

107 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

110 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 896 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 907 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 910 050 (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 96 350

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Ansvarlig megler

Irfan Raja
Eiendomsmegler
irfan.raja@aktiv.no
Tlf: 911 41 584

Ansvarlig megler bistås av

Irfan Raja
Eiendomsmegler
irfan.raja@aktiv.no
Tlf: 911 41 584

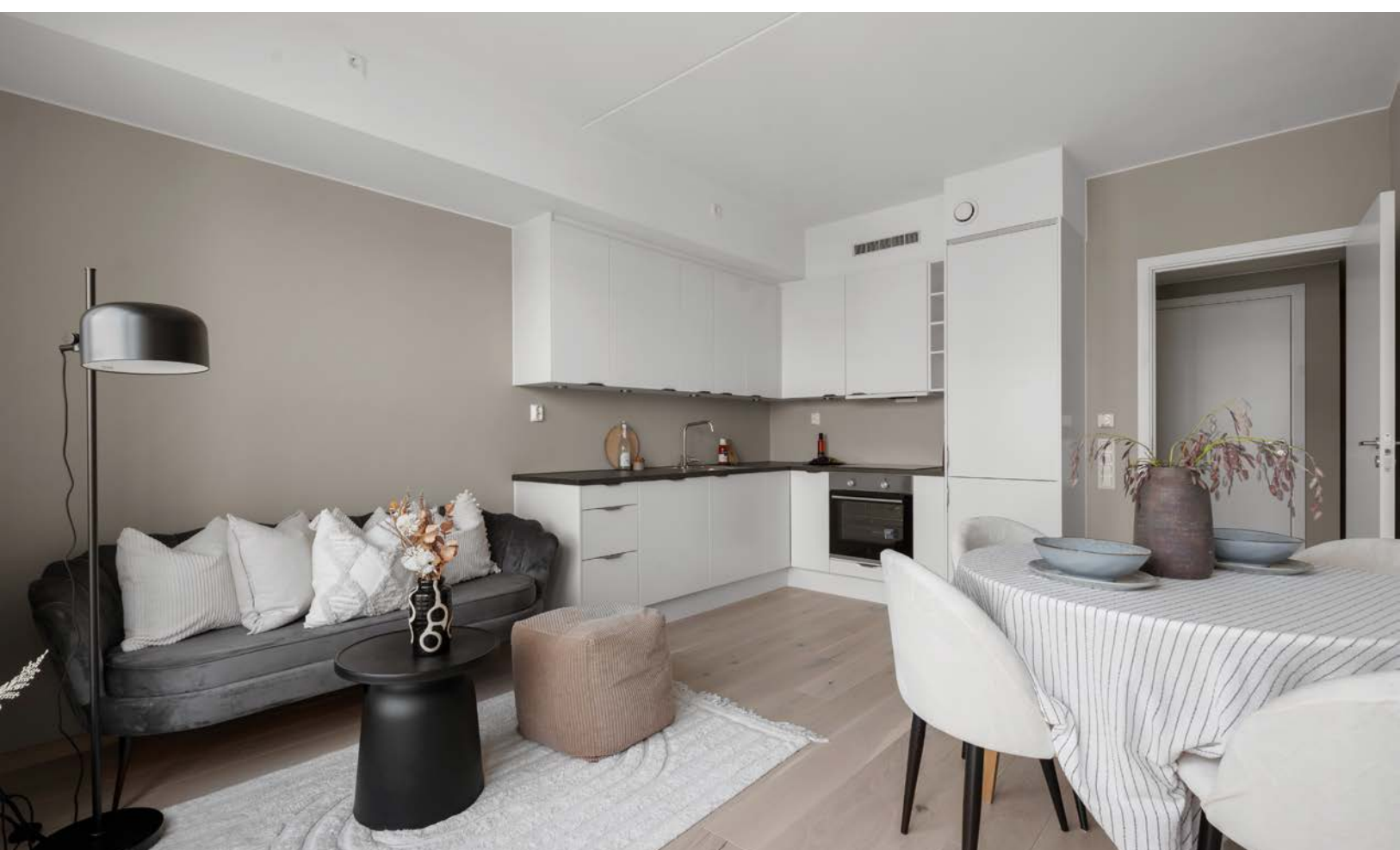
Oda Øvergård Buvik
Eiendomsmegler/Fagansvarlig
oda.buvik@aktiv.no
Tlf: 400 18 851

Oppdragstaker

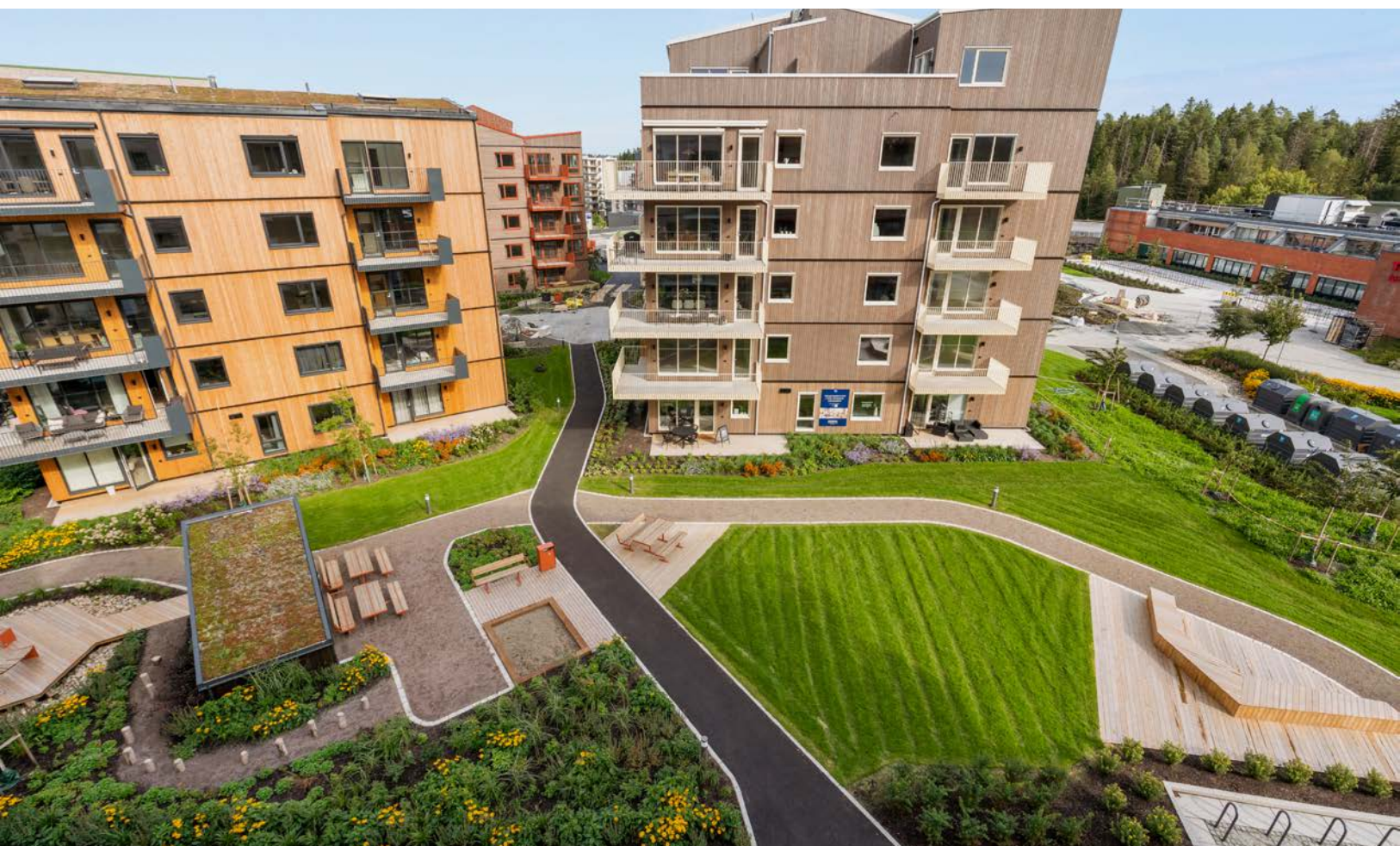
Romerike Eiendomsmegling AS Filial Lørenskog, organisasjonsnummer 926743023
Stovner Senter Plan 3, 0985 OSLO

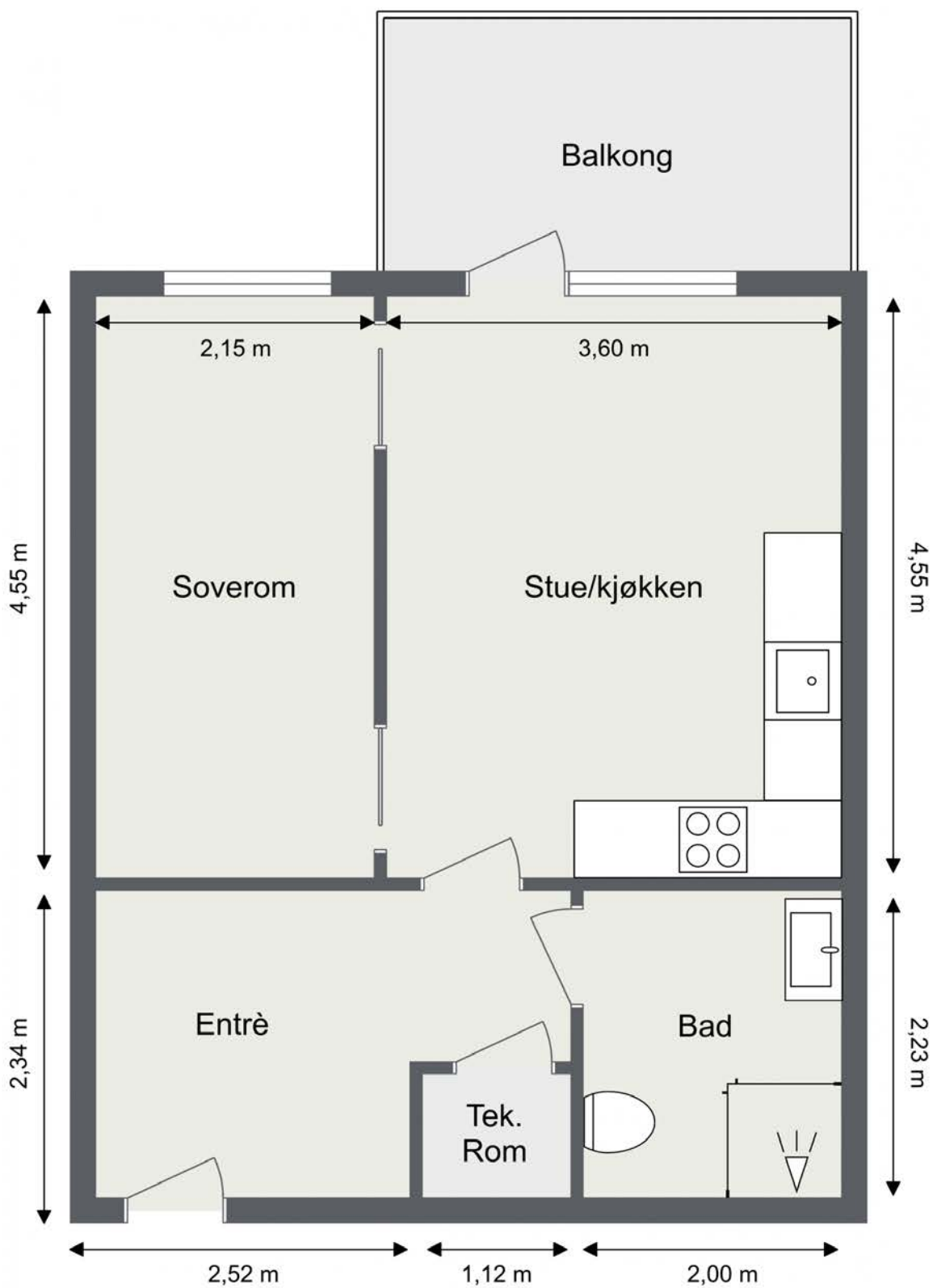
Salgsoppgavedato

26.09.2025









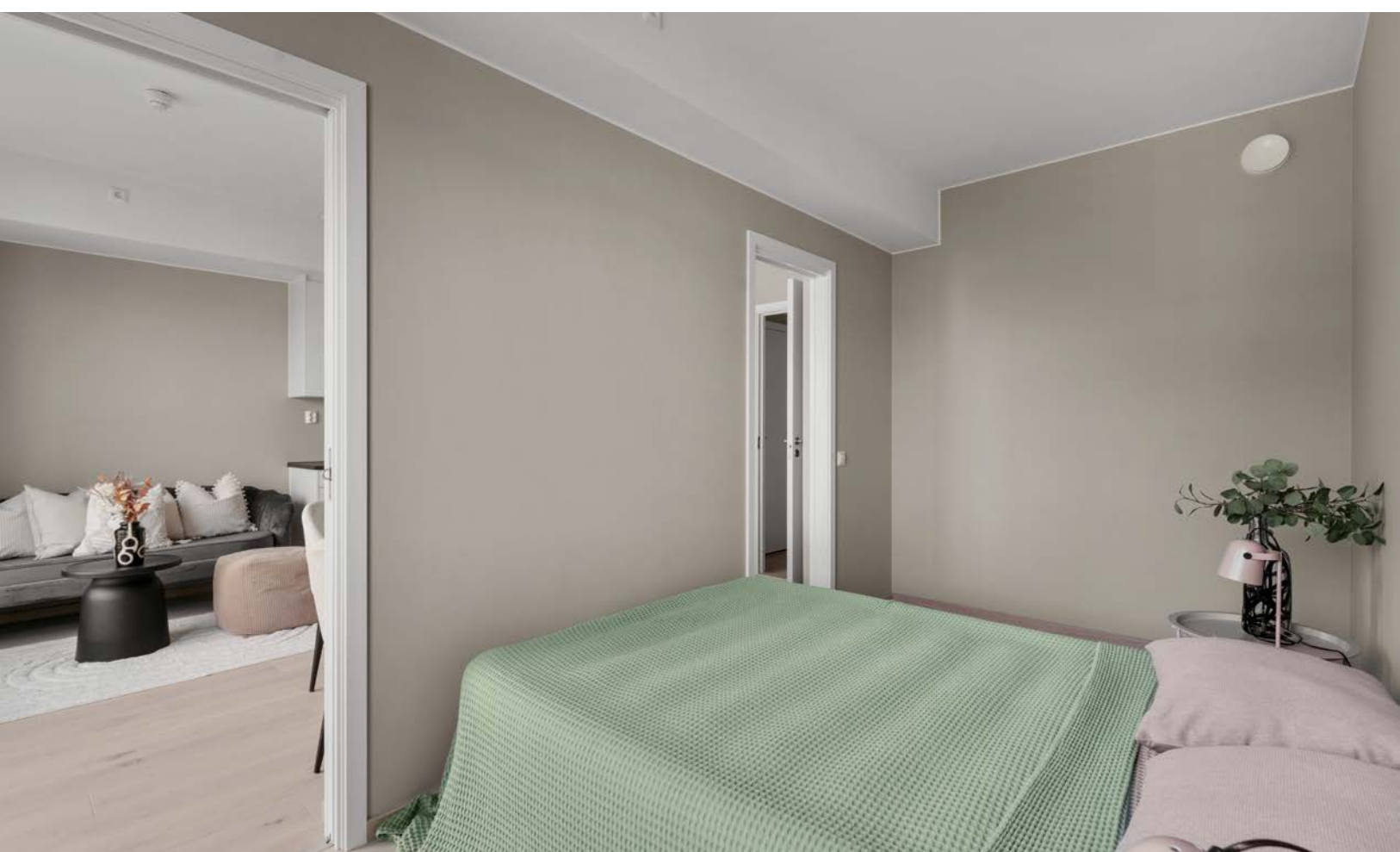


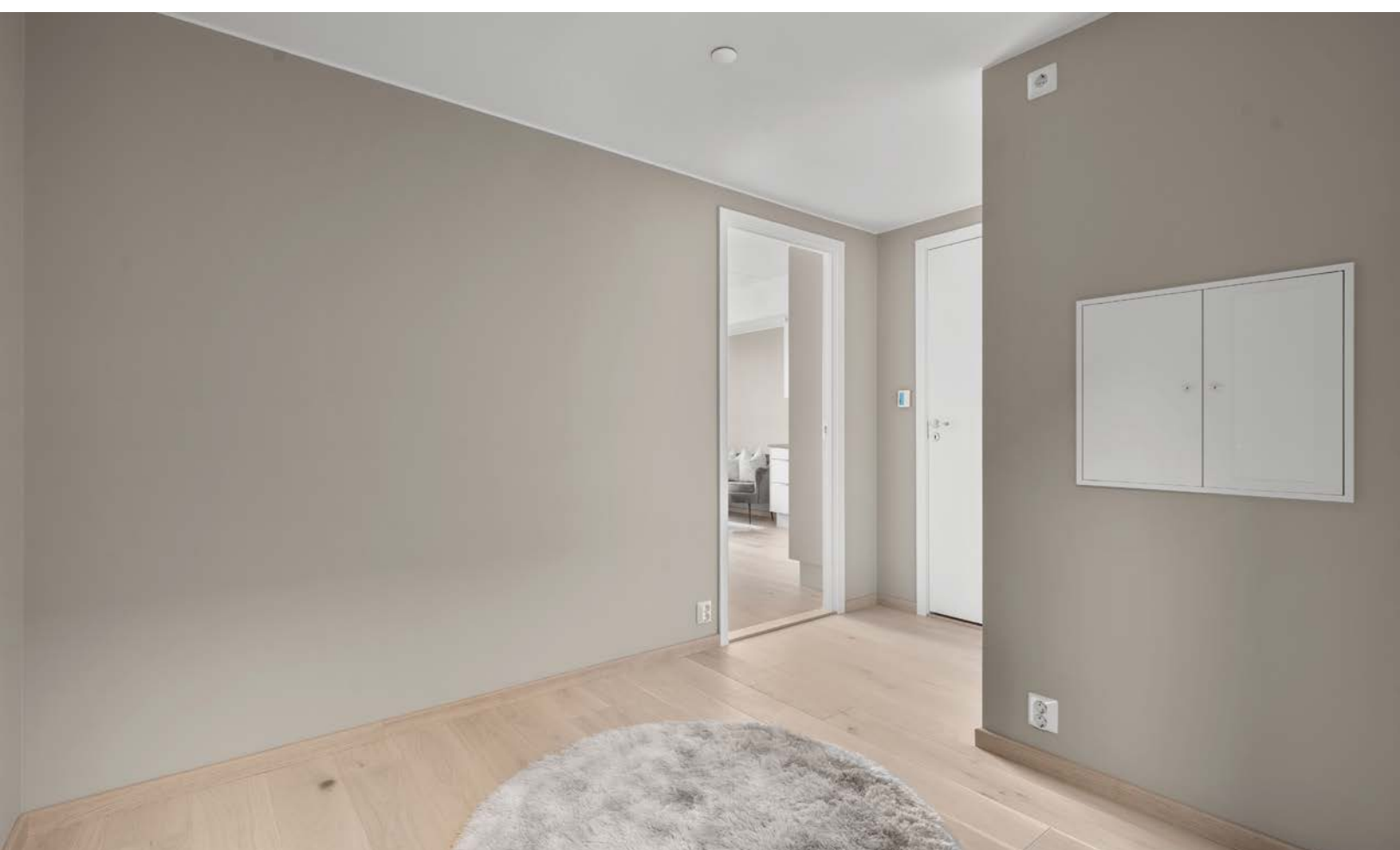






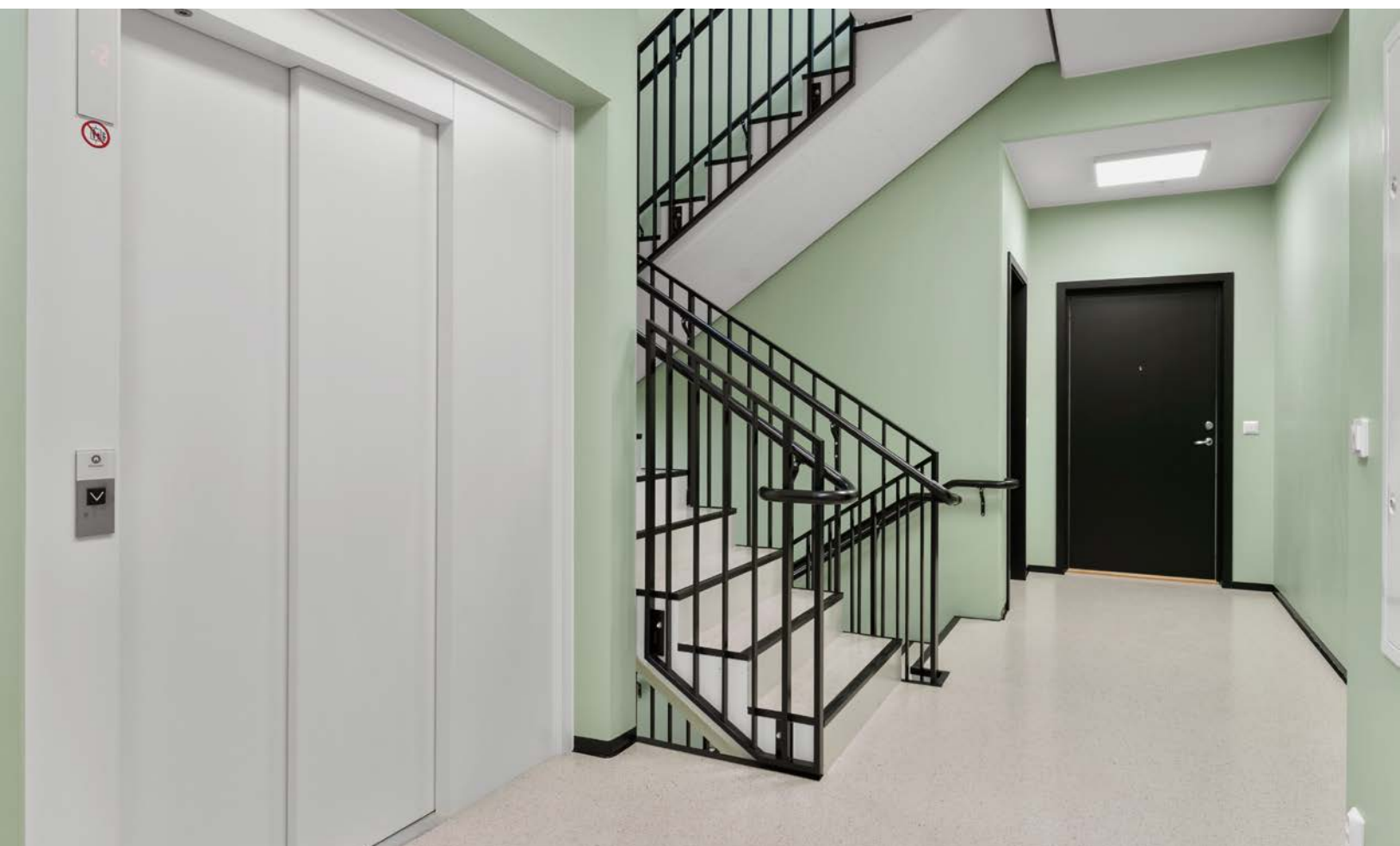








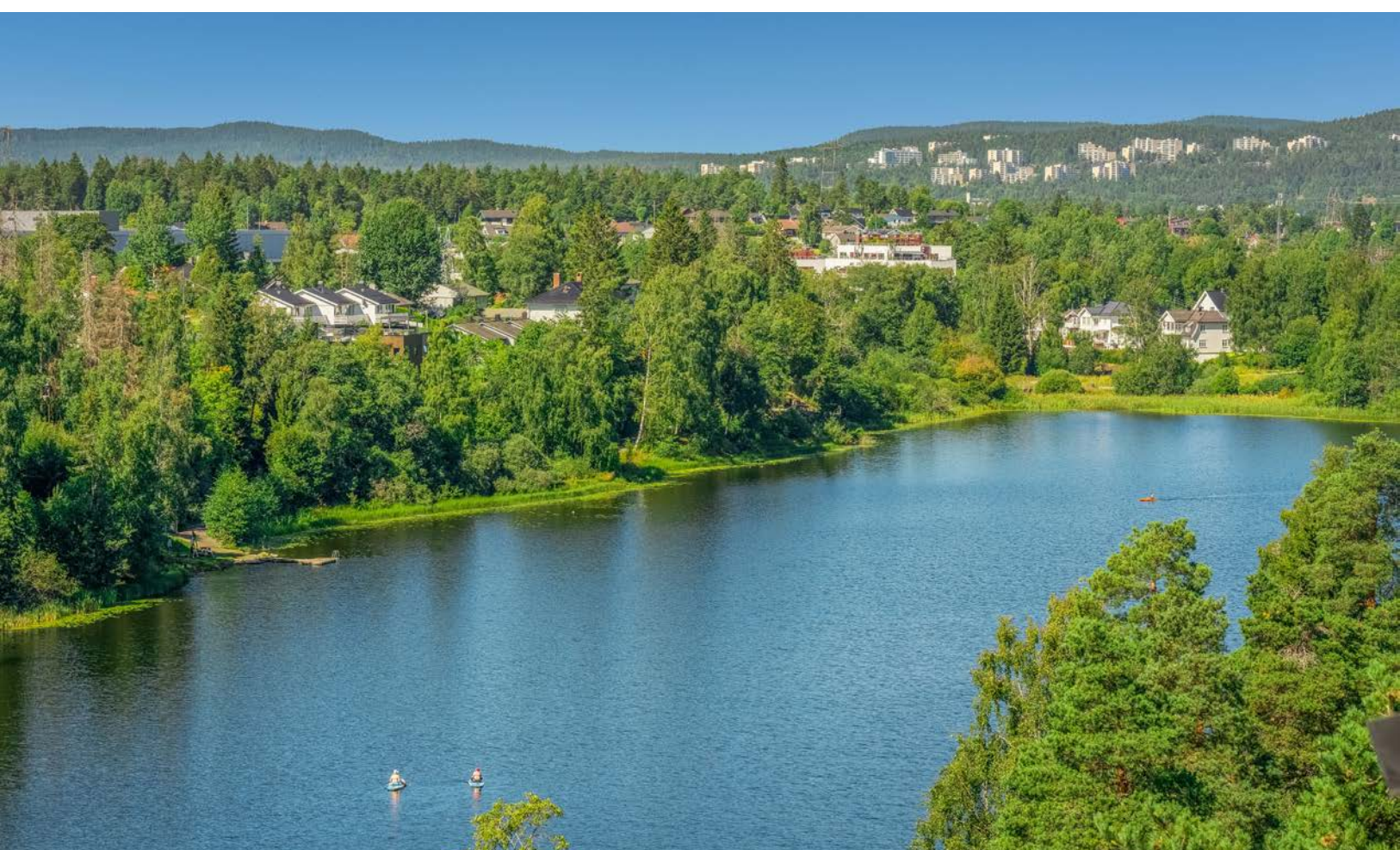
















Vedlegg

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

INGVALD KRISTIANSENS GATE 9, 1461 LØRENSKOG

Gnr: 101 Bnr: 204 Seksjon: 51
3222 Lørenskog kommune.
Eierseksjon

Dato befaring: 10/09/2025
Utskriftsdato: 23/09/2025
Oppdragsnummer: 98072
Referansenr:



HASNAT FAIZ
estatekonsult@gmail.com
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.

Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Toroms eierseksjon i boligblokk med en eksterne bod i kjeller.

Leiligheten ligger i 5. etasje med balkong.

Standard

Leiligheten fremstår som velholdt, med normal standard fra byggeåret.

Oppgraderinger i sameiet

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 2025, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde: Abbas Esrafilzadeh
Takstmenn: Hasnat Faiz
Befaring/tilstede: Eier: Abbas Esrafilzadeh, Takstmann: Hasnat Faiz

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse: Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel: Kommune: 3222 Lørenskog Gnr: 101 Bnr: 204 Seksjon: 51
Eiet/festet: Eiet
Areal: 10752.5 m²
Eierbrøk seksjon: 42 / 17611
Hjemmelshaver: Armita Holding As
Adresse: Ingvald Kristiansens gate 9, 1461 LØRENSKOG

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	10/09/2025	Opplysninger gitt av eier under befaring.			
Egenerklæring	05/09/2025	Eiers egenerklæring er mottatt pr. e-post.			
Ambita infoland	10/09/2025	Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.			

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår 2025

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
5. etasje	42	41	1
Sum bolig:	42	41	1

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
5. etasje	Bad, Entré, Stue/kjøkken, Soverom	Teknisk rom

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
5. etasje	42	0	0	7
Sum bolig:	42	0	0	7
Sum BRA:	42			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
5. etasje	Bad, Entré, Stue/kjøkken, Soverom, Teknisk rom		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Eier opplyser om en ekstern bod i kjeller, men er usikker på hvilken som tilhører leiligheten. Ifølge eier er boden på ca. 5 m². BRA er derfor ikke medtatt, da det ikke er tatt kontrollmål under befarings.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse:

Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg. Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:

- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i stål, betong- og trekonstruksjon forblendet utvendig med teglstein.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:

- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betongelementer.
- Felles varmtvann.
- Bygningen har personheis.
- Dørcalling.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse:

Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2023.

Tilstandsvurdering:

TC: 0

Ytterdører

Beskrivelse:

Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2023.
Entrédør i brannklasse EI-30 med 40 desibel lydmotstand.

Tilstandsvurdering:

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

TC: 0

Innvendige dører

Beskrivelse:

Glatt hvite skyvedører til soverom. Glatte innvendige dører for øvrig.

Tilstandsvurdering:

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

TC: 0

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue/kjøkken og entré.

Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og derfor vurdert til TG 1.

TG: 1

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 7 m². Rekkverkshøyden er målt til 124 cm.
Betong på dekke og rekkverk i stålkonstruksjon.

Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde.

TG: 0

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.

Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Avløpsrør i plast.
Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i teknisk rom.
Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad.
Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i teknisk rom.
Hovedstoppekraner, vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Vannbåren varme

Beskrivelse: Vannbåren gulvvarme er i følge eier lagt i stue/kjøkken, soverom, entré og bad.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse: Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning er montert med avtrekk i bad og kjøkken, samt lufttilførsel i oppholdsrom. Luftespalte med lufttilførsel under dører i alle rom.

Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, med papir.

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.

TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse:	Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entrè. Samsvarserklæring er fremvist for følgende arbeider: - Elektriske installasjoner i leilighet. Badene er kabiner og installasjonene i disse er utført av annen aktør. Følgende spørsmål er stilt eier: - Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Anlegget er fra byggeår. - Løses sikringene ofte ut? Nei. - Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei. - Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.
Tilstandsvurdering:	Anlegget er av nyere dato og innehar dokumentasjon for utførelse. Det er under befaringen ikke påvist avvik basert på undersøkelsesnivået i Forskrift til avhendingslova. Det bemerkes at det kun er utført forenklet vurdering av det elektriske anlegget, i henhold til Forskrift til avhendingslova, da takstmann ikke har nødvendig kompetanse for å kunne foreta tilstrekkelig vurdering av det elektriske anlegget.

TG: 0

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Belysning under overskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator. Platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjølfrys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert. 2025 kjøkkeninnredning fra Norema.
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

TG: 0

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.

Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Innvendige gulv er belagt med belegget med sluk i plast i teknisk rom og enstavs parkett for øvrig.
Tilstandsvurdering:	

TG: 0

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.
Tilstandsvurdering:	

TG: 0

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte plater entrè og bad. Malte betongelementer for øvrig.
Himlingshøyde ca. 2.69 m målt i stue/kjøkken.
Himlingshøyde ca. 2.25 m målt i entrè.

Tilstandsvurdering:

TG: 0

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.

Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Generelle opplysninger – Bad

Beskrivelse: Badet er fra byggeår.
FDV-dokumentasjon er fremvist.

Overflater på innvendige gulv – Bad

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i metall.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering:

TG: 0

Overflater på innvendige vegger – Bad

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Fast inventar, generelt – Bad

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Speil over servant.

Tilstandsvurdering:

TG: 0

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant og veggfestet klosett med innebygget sisterner.

Tilstandsvurdering:

TG: 0

Hulltaking – Bad

Beskrivelse: Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da badet er nyere enn 5 år, og dokumentasjon på utførelse av badet foreligger.

Tilstandsvurdering:

TG: 0

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Estate Konsult As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Estate Konsult As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:

Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.

TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.

TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimaten omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimaten gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:

NS 3940:2012

Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Estate Konsult As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under

befaring.

NS 3940:2023

Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.

I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).

I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).

Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).

Fordelingen mellom de ulike areal typer er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Estate Konsult As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstopdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Estate Konsult As. Estate Konsult As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:

Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befæringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Estate Konsult As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Lørenskog/Oslo Nord	
Oppdragsnr.	
1104250093	
Selger 1 navn	
Abbas Esrafilzadeh	
Gateadresse	
Ingvald Kristiansens gate 9	
Poststed	Postnr
LØRENSKOG	1461
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1104250093

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

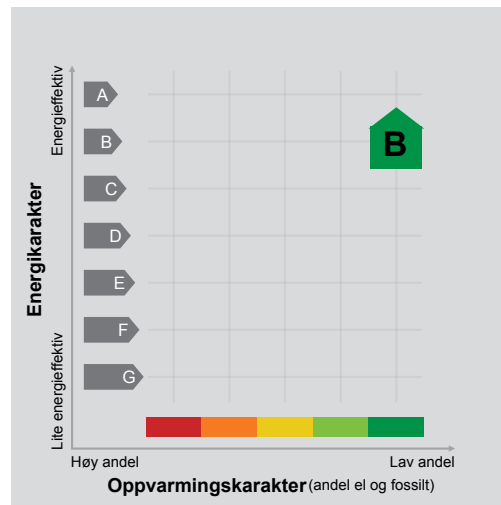
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Abbas Esrafilzadeh	06983aedde85cd81174b1 83f24d954618c28e54e	05.09.2025 20:29:10 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1104250093

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer>

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	SV8 ABCDEF
Antall registrerte enheter	115
Postnummer	1461
Sted	LØRENSKOG
Kommunenavn	Lørenskog
Gårdsnummer	101
Bruksnummer	204
Seksjonsnummer	9
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300964805
Merkenummer	Energiattest-2025-146101
Dato	15.07.2025
Innmeldt av	Rambøll Norge AS



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Nabolagsprofil

Ingvald Kristiansens gate 9 - Nabolaget Rolvsrud - vurdert av 97 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Familier med barn



Offentlig transport

Vallerudveien Linje 110, 110E, 310, 315	4 min 0.3 km
Lørenskog stasjon Linje L1	8 min 3.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min 15.4 km
Oslo Gardermoen	33 min

Skoler

Benterud skole (1-7 kl.) 487 elever, 22 klasser	7 min 0.5 km
Rasta skole (1-7 kl.) 582 elever, 28 klasser	13 min 1 km
Åsen skole (1-7 kl.) 308 elever, 15 klasser	16 min 1.2 km
Løkenåsen skole (8-10 kl.) 310 elever, 28 klasser	14 min 1.1 km
Kjenn skole (8-10 kl.) 565 elever, 37 klasser	19 min 1.6 km
Mailand videregående skole 900 elever	17 min 1.5 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	7 min 2.8 km



Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100



Opplevd trygghet

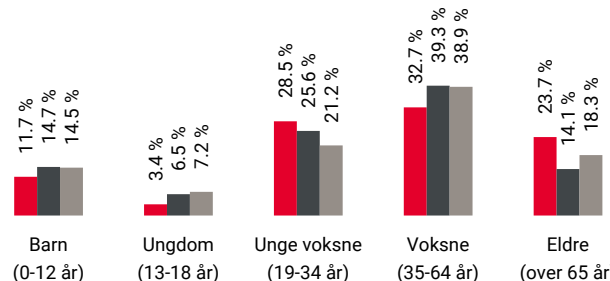
Veldig trygt 79/100



Naboskapet

Høflige 59/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rolvsrud	4 827	2 720
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Emaljeverket barnehage (1-5 år) 108 barn	5 min 0.4 km
Benterud barnehage (0-5 år) 70 barn	7 min 0.6 km
Solheim barnehage (1-5 år) 82 barn	7 min 0.6 km

Dagligvare

Joker Vestparken Søndagsåpent	2 min 0.2 km
Rema 1000 Skårer	3 min



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 88/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

Sport

	Triaden sportssenter Squash	6 min	0.4 km
	Rolvsrud stadion Fotball, friidrett	8 min	0.7 km
	Mudo Lørenskog	2 min	
	Sporty 60+	4 min	

Boligmasse



■ 80% blokk
■ 20% annet

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

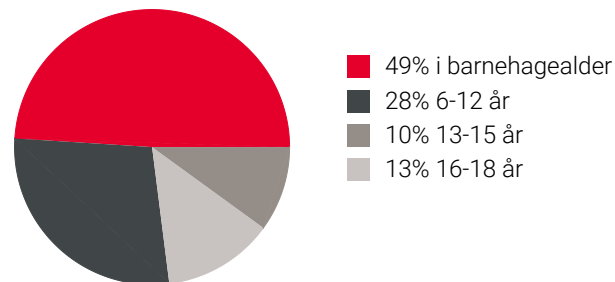
Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester

	Triaden Lørenskog Storsenter	2 min
	Boots apotek Triaden	2 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

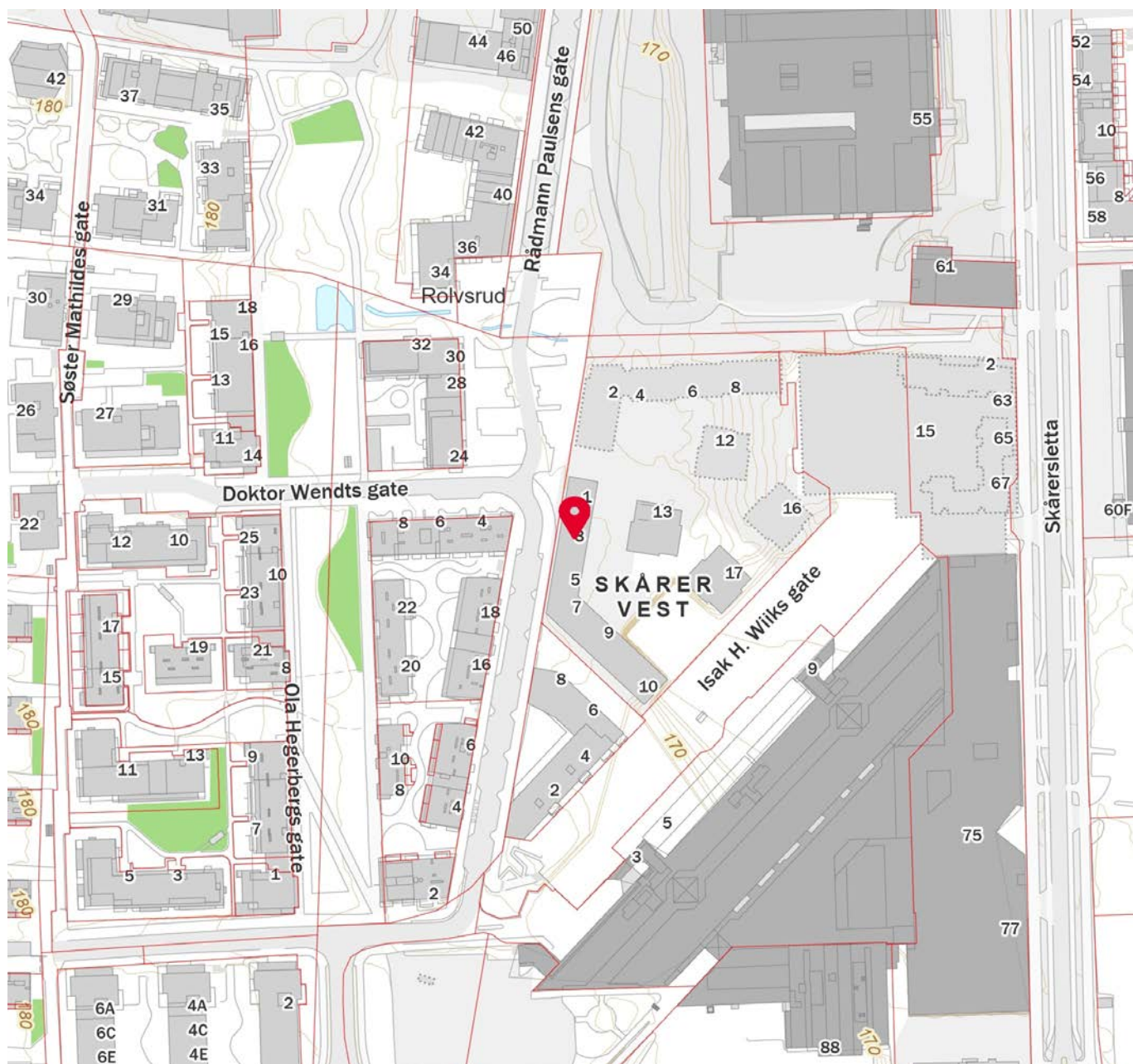
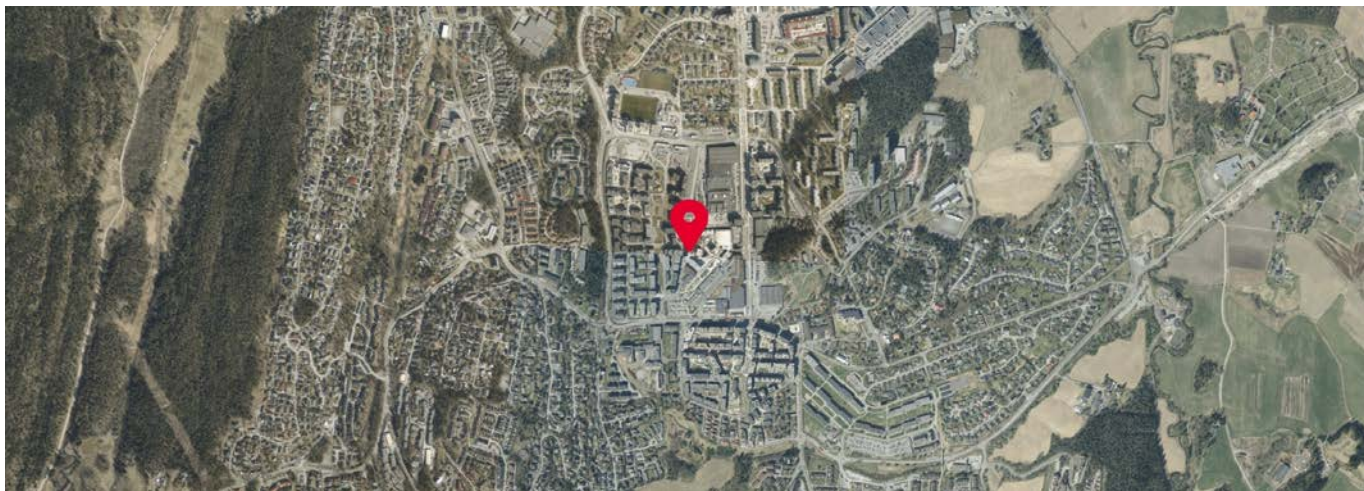


0% 52%

■ Rolvsrud
■ Oslo og omegn
■ Norge

Sivilstand

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



VEDTEKTER
FOR
SKÅRERLØKKA 2 SAMEIE

fastsatt i forbindelse med seksjonering
i medhold av lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Skårerløkka 2 Sameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 09.04.2025.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 290 seksjoner hvorav 159 i byggetrinn 2 og 131 i byggetrinn 3 på eiendommen gnr. 101, bnr. 204 i Lørenskog kommune. 2 av seksjonene i byggetrinn 3 er næringsseksjoner, mens resterende seksjoner er boligseksjoner.

Sameiets fellesarealer omfatter blant annet et selskapslokale, en gjesteleilighet og en takterrasse, se særlige bestemmelser om dette i punkt 3.3.

Boligseksjonene har også eksklusiv tilgang til smørebod, sykkelparkering og sykkelverksted, samt areal for vask av bil beliggende i parkeringskjeller, gnr. 101 bnr. 211 (anleggseiendom), jf. også punkt 3.3.

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

Seksjonerte tilleggsdeler består av

- bod
- private utearealer
- annet slik som angitt i søknad om seksjonering

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

(4) Sameiet vil bli eier av en ideell andel av felles uteoppholdsarealer på utendørs parkdekke, gnr, 101 bnr. 221 («Aktivitetsparken») i et tingsrettslig sameie. Nærmere regulering av bruken av disse områdene og funksjonene fastsettes av styret for Aktivitetsparken i separate vedtekter.

1-3 Sameiebrøk

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

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA.

1-4 Kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne

(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter vedtektene eller eierseksjonsloven gis til seksjonseierne. Seksjonseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere seksjonseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

(2) Når en seksjonseier skal gi meldinger og lignende etter vedtektene eller eierseksjonsloven til sameiet, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten sameiet har fastsatt for dette formålet.

(3) Krav i vedtektene eller eierseksjonsloven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.
- Takterrasser fungerer som tak for nærings- og boligseksjonene og har en membran som ikke må skades. Arbeid på eller inntil takterrassen som kan føres til at membran skades må derfor unngås.

Varmepumper tillates på takterrasser (ikke balkonger) etter forutgående søknad til styret.

Seksjonseiere med takterrasse må selv besørge og bekoste installasjon av eventuell varmepumpe.

Installasjon av varmepumpe skal følge følgende retningslinjer:

- Det bør velges en modell som er tilpasset nordisk klima fra en anerkjent leverandør.
- Montasje må utføres av autorisert firma.
- Gjennomføring i veggen skal dokumenteres (bilder og/eller tegning) og sendes inn til styret.
- Eventuelle skader som følge av montering/gjennomføring er seksjonseiers risiko og ansvar.
- Utedelen av varmepumpen må plasseres på egen takterrasse under rekkverkshøyde og på hensynsfullt vis med tanke på naboer og støy.
- Varmepumpen skal monteres på avvibrert gulv og ikke på vegg.
- Varmepumpen skal ha et lavt støyvolum, som er tilpasset boligblokker og er ihht. anbefaling fra leverandør.
- Driften av kjølingen/varmepumpe skal følge sameiets husordensregler/vedtekter med hensyn til stilletid.
- Kondensvann fra utedelen av varmepumpen må frostsikres for å motvirke ising, samt ledes til sluk slik at det ikke oppstår risiko for skade eller for øvrig er til sjenanse for naboer.

Seksjonseiere som installerer varmepumpe, har det fulle og hele vedlikeholds- utskiftings- og reparasjonsansvar for denne.

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

Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

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

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

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

(8) For næringsseksjonen(e) gjelder følgende særskilt:

- Eier av næringsseksjonen(e) har rett til å sette opp reklame- og opplysningsskilt for egen eller leiers virksomhet på fasader og innvendige vegger. Disse kan ikke plasseres høyere enn underkant av balkongdekke i 1. boligetasje i bygg J. Skilt som skal belyses kan kun belyses ovenfra og ned. Skilt med intern belysning kan kun plasseres under balkong. Eier av næringsseksjonen(e) er ansvarlig for alle kostnader tilknyttet montering og demontering av slike skilt, herunder også søknad om offentlig godkjenning.
- Varelevering til næringsseksjonen(e) vil skje via Emaljeplassen.
- Næringsseksjonen(e) har fri adgang til å utføre innvendige bygningsmessige endringer, såfremt slike endringer ikke berører bærende elementer eller påvirker bygningssikkerheten eller brannprosjektering for øvrig. .
- Næringsseksjonen(e) skal i tilknytning til lovlig virksomhet i sin seksjon ha rett til å sette opp markiser, parasoller, varmelamper, blomsterkasser, beplantning og andre innretninger som er vanlige for den bruk som skal drives. Iverksettelse av disse tiltakene krever ikke godkjenning fra sameiets styre.

3-2 Eksklusiv rett til bruk

Det er avtalt rett til eksklusivt bruk av enkelte fellesarealer for boligseksjonene og næringsseksjonen(e) iht. eierseksjonsloven § 25 sjette ledd.

- (1) Boligseksjonene (snr x-x) har rett til eksklusiv bruk av selskapslokale, gjesteleilighet og takterrasse i bygg C, samt smørebod, sykkelverksted og areal for vask av bil i underliggende parkeringskjeller/anleggseiendom.
- (2) Boligseksjonene (snr x-x) har rett til eksklusiv bruk av alle fellesarealer som utelukkende betjener boligseksjonene, herunder inngangspartier, oppganger, trappeløp, korridorer, heiser, boder og tekniske rom og anlegg. Eierne/brukerne av Næringsseksjonen(e) skal likevel ha tilgang til arealene som boligseksjonene er gitt eksklusiv bruksrett til dersom det er nødvendig for å få tilgang til næringsseksjonen(e) og/eller tilleggsdeler til næringsseksjonen(e), eller det er nødvendig for å sikre brannadkomst til næringsseksjonen(e)/tilleggsdeler.
- (3) Næringsseksjonen(e) skal ha eksklusiv rett til å bruke fasade, utearealer og inngangspartier som utelukkende er beregnet for næringsseksjonen(e) på bakkeplan. [Dette rettigheten kan bli tidsbegrenset avhengig av antall næringsseksjoner.]

3-3 Særskilte bestemmelser

(1) Selskapslokale, gjesteleilighet og takterrasse i bygg C

Boligseksjonene disponerer et selskapslokale, en gjesteleilighet og en takterrasse (inkl. toalett, utekjøkken og takterrassehus) i bygg C.

Fasilitetene kan leies av boligseksjonene mot et vederlag som styret fastsetter. Takterrassen er tilgjengelig for alle boligseksjonseierne når den ikke er leid ut til private arrangementer.

Styret er ansvarlig for å føre oversikt over ledig kapasitet over de ulike fasilitetene. Seksjonseierne plikter for øvrig å følge eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet ved bruk av de ulike fasilitetene, se vedlegg X.

(2) Smørebod, sykkelverksted og areal for vask av bil i parkeringskjeller

Boligseksjonseierne har i henhold til tinglyst erklæring eksklusiv bruksrett til smørebod, sykkelverksted og areal for vask av bil beliggende i parkeringskjeller, gnr. 101 bnr. 211 (anleggseiendom). Denne bruksretten gjelder seksjonseiers private bruk. Sameiet har det fulle og hele ansvar for drift og vedlikehold (inkl. utskifting) av disse fasilitetene. Seksjonseierne plikter for øvrig å følge eventuelle ordensregler fastsatt av Thongård AS ved bruk av fasilitetene, se vedlegg X.

3-3 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Generelt

(1) Parkeringsplasser for sameiet ligger i egen anleggseiendom med gnr. 101 bnr. 211 i U2 (og muligens noe i U1). Denne anleggseiendommen skal etter planen sammenslås med en annen parkeringskjeller/anleggseiendom, gnr. 101 bnr. 224, som deretter skal reseksjoneres. Parkeringsplasser tilordnet sameiet planlegges organisert i en egen seksjon i den sammenslåtte anleggseiendommen med tinglyste rettigheter. Det vil gjelde egne vedtekter/ordensregler for parkeringskjelleren, hvor det fremkommer hvilke sameier som disponerer hvilke seksjoner/plasser. Styret i sameiet skal til enhver tid føre oversikt over fordelingen av parkeringsplasser mellom seksjonseiere som har kjøpt parkeringsplass.

(2) [Selger kan fastsette omsetningsbegrensninger slik at parkeringsplasser bare kan omsettes/leies ut innenfor det aktuelle boligselskap eller innenfor boligselskapene som inngår i prosjektområdet / reguleringsplanen for Skårer vest felt 8. Dette vil også avhenge av hvilke krav som kommunen stiller ved fradeling av eiendommer. Dette punktet er ikke endelig fastsatt, så det kan bli betydelige endringer.]

4-2 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Enkelte parkeringsplasser i garasjeanlegget er dimensjonert for kjøretøy tilpasset personer med nedsatt funksjonsevne (HC-plasser). Seksjonseierne er kjent med at dersom en seksjonseier i sameiet med rett til bruk av parkeringsplass har behov for HC-plass for sin egen del eller for en fastboende i sin bolig, kan styret pålegge en annen seksjonseier med HC-plass uten dokumentert behov å stille sin plass til disposisjon. Bruksoverlatingen skal skje ved at seksjonseier med behov for HC-plass bytter til seg HC-plassen. Det er et vilkår at vedkommende med behov for HC-plass kan dokumentere at han

eller hun på grunn av nedsatt funksjonsevne har HC-bevis fra kommunen til eller annen tilfredsstillende dokumentasjon.

(2) Styret behandler eventuelle henvendelser vedrørende ovenstående ordning. Styrets avgjørelse skal være basert på henvendelse fra seksjonseierne, og styret skal ikke selv initiere bruk av ordningen.

(3) Styret kan fastsette nærmere retningslinjer ved bytte, f.eks. at den som må bytte fra seg sin tilrettelagte parkeringsplass med etablert ladestasjon for el-bil kan kreve at det etableres ladestasjon på plassen som det byttes til og at kostnadene til dette bæres av den som får byttet til seg en tilrettelagt plass.

(4) Det er en HC-plass, tildeling skjer etter ansiennitet basert på tidspunkt for søknad/melding om behov for om HC-plass er kommet styret i hende. Er ansienniteten lik skjer tildeling ved loddtrekning.

(5) Vedtektsbestemmelse vedr. parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige.

4-3 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier som disponerer bruksrett til en parkeringsplass kan knytte seg til det ladeanlegg som parkeringen er forberedt for. Seksjonseier kan kun forholde seg til aktør som til enhver tid drifter og vedlikeholder anlegget. Det er ikke lov å inngå egne eller særavtaler for lading av elbiler. Det er utover dette ikke lov å lade biler via vanlig stikk i anlegget. Seksjonseier må forholde seg til den til enhver tid valgte ledeleverandøren iht. kostnad og betalingssystem. Det er drifter av P-anlegget som er ansvarlig for valg og fremforhandling av leverandør til ladesystem.

Det er kun anledning for HC-plasser å etablere vanlig stikk. Disse stikk kan ikke benyttes til å lade bil.

(2) Ladeanlegget i garasjen er forberedt slik at alle P-plasser vil kunne dekkes av lading (såkalt primærladenett). Kostnader for etablering av ladepunkt inklusive kabel fra ladeboks til primærladenettet og driftssetting dekkes av seksjonseier. Seksjonseier må forholde seg til enhver tid valgte leverandør som drifter ladeanlegget iht. bestilling av ladeboks, betalingsmåte for drift og vedlikehold av anlegget samt betalingsprinsipp av ladeforbruket.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, waterguard, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat

- d) skap, benker, innvendige dører med karmar
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen
- j) Eventuell pergola på takterrasse
- k) Ev. lekkasjestopper i leiligheten
- l) Ventilasjonsfilter og vedlikehold av ventilasjonsaggregat som tilhøre boligen
- m) Batterier tilhørende gulvtermostater og tilsvarende.
- n) Drift og vedlikehold av varmepumper

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

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

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

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

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

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

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

(10) For å unngå lekkasjer skal seksjonseierne påse at snø fjernes 0,5 meter ut fra vinduer og dører på balkonger/terrasser/takterrasser.

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

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

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

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

(2) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også offentlig passasje inn til Aktivitetsparken. Passasjen skal driftes og vedlikeholdes i henhold til kommunens retningslinjer.

(3) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg. Inklusive måleranlegg for varmt vann, varme, gulvvarme og radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(4) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(5) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner, herunder også sluk på takterrasser tilhørende den enkelte seksjon. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

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

6. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Overordnet prinsipp

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Alle bygningsmessige konstruksjoner, fasader og tak mv. er undergitt sameiets felles ansvar.

Felleskostnadene skal fordeles på seksjonene slik det kommer frem av dette punktet i vedtektene.

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. Hvis en kostnad bare eller i det vesentligste betjener næringsseksjonen(e), skal eier av denne/disse seksjonen(e) belastes for kostnaden. Hvis en kostnad bare eller i det vesentligste betjener boligseksjonene, skal eierne av boligseksjonene belastes for kostnaden. Hvor det er hensiktsmessig skal næringsseksjonen(e) og boligseksjonene inngå separate driftsavtaler.

”Næringsseksjonen(e)” med de installasjoner og fellesarealer som naturlig hører til seksjonene, betegnes i det følgende som næringsdelen. Det tas forbehold om endelig antall næringsseksjoner i sameiet.

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

(2) Eier av Næringsseksjonen(e) [snr. xx [og xx]] skal dekke følgende kostnader:

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare eller i det vesentligste betjener næringsdelen
- Snøbrøyting, strøing og grønt vedlikehold som bare eller i det vesentligste gjelder næringsdelen
- Utskifting av vinduer og inngangsdører som bare eller i det vesentligste betjener næringsdelen
- Vedlikehold og drift av uteområder, inngangsparti og trapperom som bare eller i det vesentligste gjelder næringsdelen, herunder også varemottak
- Kostnader til kabel-tv og bredbånd som bare gjelder næringsdelen
- Kommunale avgifter som gjelder næringsdelen (avgiften kan bli fakturert direkte til næringsseksjonen(e) fra kommunen)
- Vakt og alarmtjenester tilhørende næringsdelen
- Elektrisk strøm tilhørende fellesarealene i næringsdelen
- Dersom ROAF (Romerike Avfallsforedling) ikke godkjenner felles avfallshåndtering med boligseksjonene, må næringsseksjonen(e) besørge og bekoste egen avfallshåndtering.
- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder næringsdelen.

Næringsdelen betaler i tillegg et beløp stort kr 5000 pr år til dekning av del av vedlikeholdskostnader for fellesareal næringsdelen benytter for tilgang til og bruk av felles avfallssystem og andre tekniske rom i boligdelen. Beløpet reguleres årlig tilsvarende endringen i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks, med basis i indeksen for den måned sameiet ble opprettet.

[Ved to eller flere næringsseksjoner: Fordelingen mellom eierne av Næringsseksjonene skal skje ut fra sameiebrøken til Næringsseksjonene.]

(3) Eierne av Boligseksjonene (snr. xx-xx) [inkludert eventuelle boder seksjonert til næringsseksjoner] skal dekke følgende kostnader:

- Drift og vedlikehold av samtlige heiser
- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen
- Vedlikehold av elektriske anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen
- Snøbrøyting, strøing og grønt vedlikehold av arealer på sameiets grunn som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen

- All drift og vedlikehold av bodarealene som gjelder boligdelen
- Elektrisk strøm i fellesarealene i boligdelen
- Kostnader til tilknytning til utgifter forbundet med etablering av felles kommunikasjonsplattform, herunder bredbånd til boligdelen
- Drift og vedlikeholdskostnader til bookingssystem, porttelefon, låser og portsystem som gjelder boligdelen og fellesarealer.
- Kommunale avgifter som gjelder boligdelen
- Kostnader til kabel-tv og bredbånd som bare gjelder boligdelen
- Vedlikehold og drift av inngangsparti, trapperom og innvendig gårdsrom som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen
- Drift og vedlikehold av selskapslokale, gjesteleilighet og takterrasse
- Drift og vedlikehold av smørebod, sykkelverksted og areal for vask av bil i parkeringskjeller.
- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealene og anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen, herunder også sameiets eierandel i Aktivitetsparken

Fordelingen mellom eierne av boligseksjonene skal skje ut fra sameiebrøken til boligseksjonene, med unntak av kostnader til kabel-tv og bredbånd som fordeles med lik andel per seksjon.

(4) Følgende kostnadselementer fordeles mellom alle seksjonseierne (Bolig og Næring) og fordeles etter sameiebrøk:

- Bygningsforsikring
- Vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til sprinkel- og brannvarslingsanlegg og nød- og ledelys
- Kostnader til strøm i sameiets fellesarealer som ikke tilordnes bolig- eller næringsdelen
- Kostnader til drift og vedlikehold av felles elektrisk hovedtavle, felles vann/avløpssystem samt andre fellesanlegg
- Kostnader til vedlikehold og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk i fellesarealer, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- Andre kostnader som ikke kan henføres enten til boligseksjonene eller næringsseksjonen

(5) Følgende kostnadselementer fordeles mellom alle seksjonseierne (Bolig og Næring) og fordeles med lik andel per seksjon:

- Kostnader til forretningsførsel,
- Styrehonorar
- Revisjonshonorar
- Arbeidsgiveravgift
- Andre administrasjonskostnader

(6) Følgende kostnadselementer betales av den enkelte seksjon etter målt forbruk

- Kostnader til fjernvarme for oppvarming og varmt tappevann
- Strøm (privat abonnement)
- Ev. kjøling

(7) Dersom særlige grunner taler for det, kan ovennevnte kostnadselementer fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(8) Eiere som disponerer parkeringsplass skal betale for plassen slik det fremkommer av vedtekter/ordensregler tilknyttet garasjeanlegget.

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

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

(11) Listene i ovennevnte kostnadselementer er ikke uttømmende, og vil påvirkes av de til enhver tid avtalene sameiet og seksjonseier evt. inngår.

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttet av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

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

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

8-2 Styremøter

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

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver

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

Styret skal stille med 1-2 representanter til styret i Aktivitetsparken.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for og gjennomføring av årsmøtet

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

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

(3) Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver boligseksjon én stemme og næringsseksjonen(e) 5 stemmer, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til resekjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonslovens § 22a
- g) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- h) endring av vedtektene

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

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

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

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

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
- i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene

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

11-4 Generelle plikter

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

12 Særlige bestemmelser i oppstartfasen av sameiet

Inntil hele prosjektet er ferdigstilt vil det i en overgangsperiode være behov for noen særskilte bestemmelser frem til alle seksjonseierne har overtatt og grunnbokshjemmel er tinglyst.

1. Representanter fra utbygger vil inneha tre styreverv i sameiet frem til byggetrinn 2 og 3 er ferdigstilt, seksjonseierne har overtatt seksjonene og grunnbokshjemmel er tinglyst. Styret vil forvalte sameiets interesser på vegne av seksjonseierne i denne perioden.

Etter hvert som prosjektet ferdigstilles vurderes det om styret suppleres med flere representanter fra kjøperne/beboerne.

2. Leilighetene og fellesarealene i sameiet ferdigstilles og overtas etappevis. Ved overtakelse skal det normalt gås en befaring mellom styret i sameiet og utbygger. Fra tidspunkt for overtakelse tar sameiet over drift- og vedlikeholdsansvar for de overtatte områdene, og felleskostnadene fordeles på seksjonseierne i henhold til disse vedtekter også om hjemmel ikke er overskjøttet.
3. Kostnader som direkte knytter seg til sameiets drift, herunder eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, service mm, har utbygger etter overtakelse rett til å viderefakturere seksjonseierne iht pro & contra avregning.
4. Utbygger har rett til å benytte fellesarealer og sameiets eiendom for øvrig til anleggsarbeider og oppbevaring av materialer etc. frem til seksjonseierne har overtatt seksjonene og grunnbokshjemmel er tinglyst. Slik bruk skal innrettes på en måte som er minst mulig til sjenanse for seksjonseierne.
5. Seksjonseierne er innforstått med at det frem til alle seksjonene er overlevert nye kjøpere vil pågå anleggsarbeider og dertil hørende støy og ulemper i forbindelse med ferdigstilling av prosjektet.

Denne vedtektsbestemmelse kan ikke endres uten etter samtykke fra utbygger. Ved motstrid mot øvrige vedtektsbestemmelser går denne bestemmelsen foran.

Bestemmelsen bortfaller på det tidspunktet hele prosjektet (byggetrinn 2 og 3) er ferdigstilt og eiendommen i sin helhet er overlevert og overskjøttet til seksjonseierne.

Romerike Eiendomsmegling AS
Aktiv avd. Lørenskog v/Oda Øvergård Buvik
Ola Hegerbergsgate 10, 1461 LØRENSKOG
E-post: oda.buvik@aktiv.no

Deres ref.: 1104250093 .

Vår ref.: 6919-1-051

Dato: 09.09.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Skårerløkka 2 Sameie
Organisasjonsnr: 935587654
Seksjonseier: Armita Holding As
Leilighetsnummer: 051
Adresse: Ingvald Kristiansens Gt 9, 1461 LØRENSKOG
Seksjonsnummer: 51
Gnr. 101
Bnr. 204

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 94716770.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader.
- Årsoppgave blir første gang 31.12.2025
- Ingen lån registrert på selskapet.
- **Selskapet har ingen ordensregler og har ikke avholdt ordinært årsmøte.**
- Det innkreves en startkapital tilsvarende 2xfelleskostnader brøk bolig på første hele måned etter overtagelse for 1.gangs kjøper
- Garasje: Parkeringskjelleren ligger i en anleggseiendom, gnr. 101 bnr. 211 seksjonsnummer 2, som eies og driftes av Thongård AS.
- Parkeringsplasser vil for de som kjøper parkeringsplass bli organisert med bruksretter til anleggseiendommen i henhold til listeordning beliggende hos forretningsfører.
- Garasjeplass blir tinglyst som en parkeringsrettighet. Parkeringsrettigheten følger seksjonsnummeret, og rettigheten vil fremkomme av grunnboken. Dette er pt ikke registrert hos forr.fører da vi venter på oversikt fra utbygger. Når dette er på plass vil det tilfalle forr.fører ett administrasjonsgebyr iht gjeldende prisliste.
- Kjøpere av bruksrett til parkeringsplass skal betale en forholdsmessig andel av kostnadene knyttet til drift og vedlikehold av parkeringskjelleren. Dette er ennå ikke klart.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 303,00

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Premium pr. mnd	200,00	
Felleskostnader likt bolig	250,00	
TV/internett	299,00	
Felleskostnader brøk bolig	1 554,00	

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål bes megler vennligst ta kontakt med prosjektleder Christian Førde pr. e-post: christian.forde@obos.no eller telefon 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. 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:

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje når dette er registrert fra utbygger.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24



Arkitektene MNAL Fosse og Aasen AS
Skippergata 33
0154 OSLO

Saksbehandler / telefon
Kourosh Mastoury / 476 99 307

Vår referanse:
21/3054- 142

Deres referanse:

Dato:
08.08.2025

Midlertidig brukstillatelse - Boligblokker A-F, G og H med garasjeanlegg

Adresse Ingvald Kristiansens gate 1, 3, 5, 7, 9, 10, 11, 13, 15 og 17	Gnr./bnr./fnr./snr. 101/204//	Bygning Boligblokk
Ansvarlig søker Arkitektene MNAL Fosse og Aasen AS Skippergata 33 0154 OSLO	Tiltakshaver Thongård AS Postboks 489 Sentrum 0105 OSLO	
Tiltakets art: Boligblokk A/F, G og H	Bygningstype: Stort frittl. boligbygg på 5 -> etasjer	

Søknad om midlertidig brukstillatelse er godkjent i medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 for deler av tiltaket.

Søknad om brukstillatelse for del av underjordisk garasje U1, U2, blokk A/F, G og H med tilhørende uteoppholdsareal er mottatt 16.06.2025. Supplerende dokumentasjon ble sist mottatt 06.08.2025.

- Blokk A/F med 116 boenheter
- Blokk G med 21 boenheter
- Blokk H med 23 boenheter

Tiltaket er godkjent med til sammen 290 boenheter.

Det er lagt ved tegninger av kjelleretasjer (underjordisk garasje) og utomhusplan hvor arealer som ikke er med i denne søknad, er skravert og markert.

Tidligere tillatelser:

1. Rammetillatelse for oppføring av 6 nye boligblokker ble gitt 09.11.2021 (dok. 21/3054-23).
2. Igangsettingstillatelse del 1 for graving og spunting ble gitt 30.09.2022 (dok. 21/3054-23).
3. Igangsettingstillatelse del 2 for peling og fundamentering på BT2 ble gitt 17.11.2022 (dok. 21/3054-65).
4. Endringstillatelse reduksjon av antall kjelleretasjer (dok. 21/3054-72).
5. Igangsettingstillatelse del 3 for peling, fundamentering og bunnplate ble gitt 27.03.2023 (dok. 21/3054-92).
6. Igangsettingstillatelse del 4 for råbygg felt BT2 og BT3 ble gitt 18.04.2023 (dok. 21/3054-100).
7. Endringstillatelse, fasader, gesims, uteareal og innvendig endringer ble godkjent 26.01.2024 (dok. 21/3054-107).
8. Igangsettingstillatelse del 5 for bygningsmessige tiltak foruten utomhus ble gitt 14.03.2024 (dok. 21/3054-122).
9. Igangsettingstillatelse del 6 for resterende del av tiltaket (hele tiltaket) ble gitt 26.03.2025 (dok. 21/3054-138).

Postadresse:
Lørenskog kommune
Postboks 304
1471 Lørenskog

67 93 40 00
postmottak@lorenskog.kommune.no
www.lorenskog.kommune.no
Org.nr.: 842 566 142 (mva)

Besøksadresse:
Lørenskog hus, Festplassen 1
1473 LØRENSKOG

Dokument-ID:
25/59929

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 midlertidig brukstillatelse for del av underjordisk garasje U1, U2, boligblokk A/F, G og H med til sammen 160 boenheter.

Kommunalteknikk har uttalt seg positivt til søknad om midlertidig brukstillatelse.

Det må søkes om ferdigattest når nedenstående arbeid er utført innen 01.11.2026.

- Blokk I/M, N og O
- Resterende del av uteoppholdsareal
- Resterende del av garasjeanlegg.

Tiltaket skal være utført i tråd med tillatelse, godkjente tegninger, kravene i reguleringsplan, kommuneplan og kravene i TEK17.

Vedtaket kan påklages til Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus i medhold av plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningslovens kap. VI. Klagefristen er 3 uker fra den dag melding om avgjørelsen er kommet frem til mottaker. En klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Kommunen er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

Klage sendes Lørenskog kommune, postboks 304, 1471 Lørenskog eller postmottak@lorenskog.kommune.no

Med hilsen
byggesaksavdelingen

Maria Fredrikke Krogstad for
Na Stephansen
avdelingsleder

Kourosh Mastoury
fagsjef

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Vedlegg:
Utomhus - leveranse til BT2
Plan U2 - MBT1
100 Plan U1 - MBT1
Gjennomføringsplan v16

Kopi til:
Thongård AS

Postboks 489 Sentrum 0105 OSLO

Intern kopi til:



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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: Ingvald Kristiansens gate 9
1461 LØRENSKOG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Irfan Raja

Telefon: 911 41 584
E-post: irfan.raja@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre