

aktiv.





Partner / Eiendomsmegler

## Kamilla Jæger

**Mobil** 976 64 473

**E-post** kamilla.jeger@aktiv.no

### Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO. TLF. 23 08 07 00

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 7 400 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 32 700,-  
**Omkostn.:** Kr 187 190,-  
**Total ink omk.:** Kr 7 619 890,-  
**Felleskostn.:** Kr 6 209,-  
**Selger:** Hilde Ulvund  
Lasse Ulvund

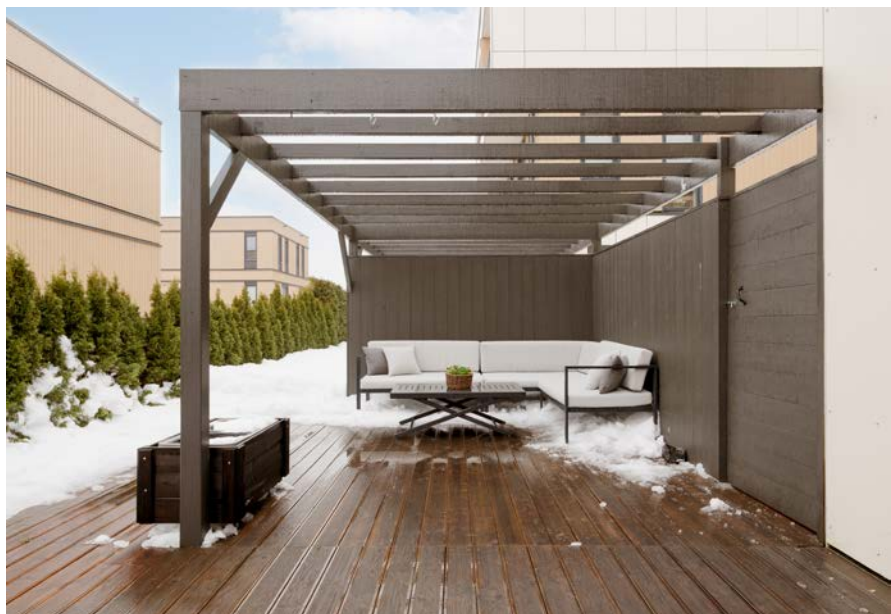
**Salgsobjekt:** Rekkehus  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2018  
**BRA-i/BRA Total** 116/122 kvm  
**Tomtstr.:** 61.1 kvm  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 106, bnr. 244  
**Snr.** 6  
**Oppdragsnr.:** 1002250392

# Ditt nye hjem?

Velkommen til et herlig enderekkehus beliggende høyt og fritt i populære Lørenskog stasjonsby!

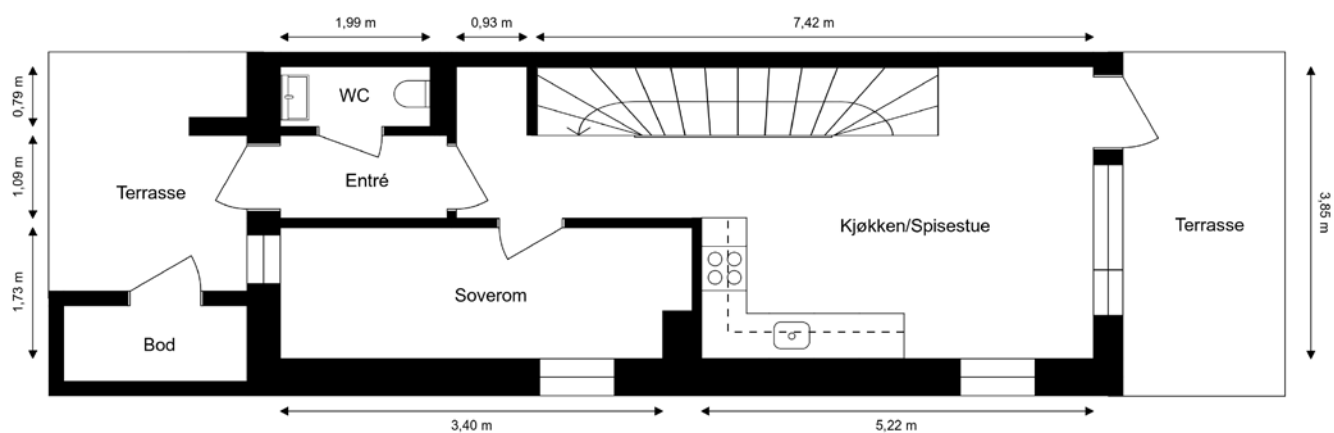
Kombinasjonen av grønne, rolige og barnevennlige omgivelser i et samtidig sentralt bomiljø gjør dette til et meget attraktivt sted å bo. Flytt rett inn med blant annet disse kvalitetene:

- Lekker bolig fra 2018 med gjennomgående god standard
- Stort uteareal på 62 kvm. med markterasse og pergola
- Philips Hue lamper
- Garasje plass med el-lader
- Fyring og varmtvann(akonto) inkludert
- Tidløst HTH kjøkken
- Elektrisk fjernstyrt markise på terrasser
- 2 lekre bad + WC
- Lagringsplass i to utvendige og en innvendig bod
- Meget veletablert boligområde, et eldorado for barnefamilier
- Bilfrie gangveier til flere skoler og barnehager
- Få min gange til togstasjon med OsloTakt, 18 min. reisevei til Oslo



# Innhold

|                               |     |
|-------------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon .....       | 2   |
| Plantegning 1.etasje .....    | 4   |
| Plantegning underetasje ..... | 15  |
| Plantegning 2.etasje .....    | 19  |
| Om eiendommen .....           | 29  |
| Tilstandsrapport .....        | 48  |
| Egenerklæring .....           | 70  |
| Energiattest .....            | 80  |
| Nabolagsprofil .....          | 107 |
| Budskjema .....               | 115 |



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



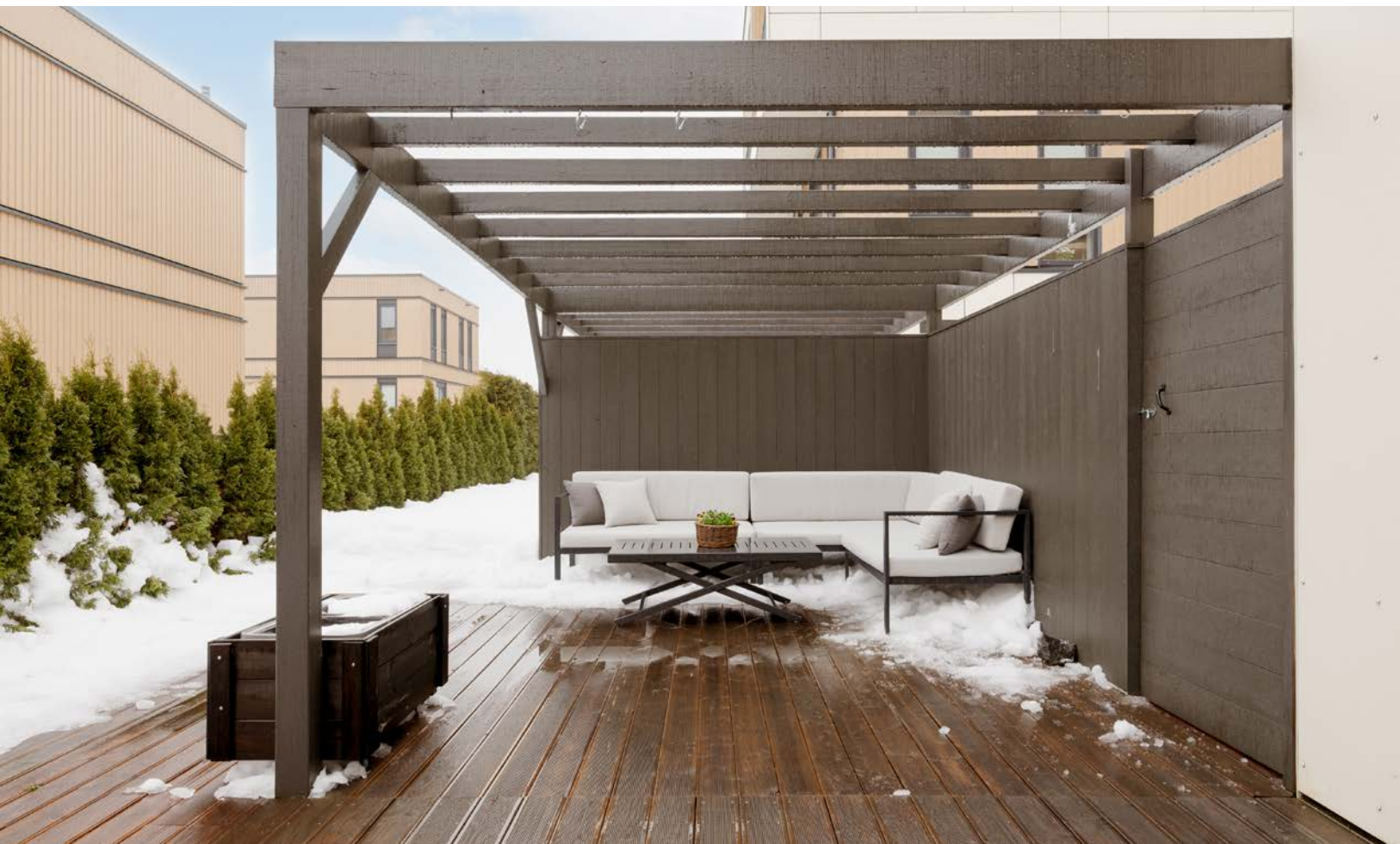
## Revyveien 11

Velkommen til et herlig enderekkehus  
beliggende høyt og fritt i populære  
Lørenskog stasjonsby!

Beliggenheten på enden av rekken sørger for  
ekstra vindusflater og godt med naturlig lys  
gjennom hele dagen.

Området er rolig og grønt, samtidig som du  
har de fleste daglige fasiliteter i nærheten,  
samt umiddelbar tilgang til turområder og  
aktivitetsmuligheter. Her finnes mange gode  
skoler og barnehager i nærheten.

Et eldorado for barnefamilier!











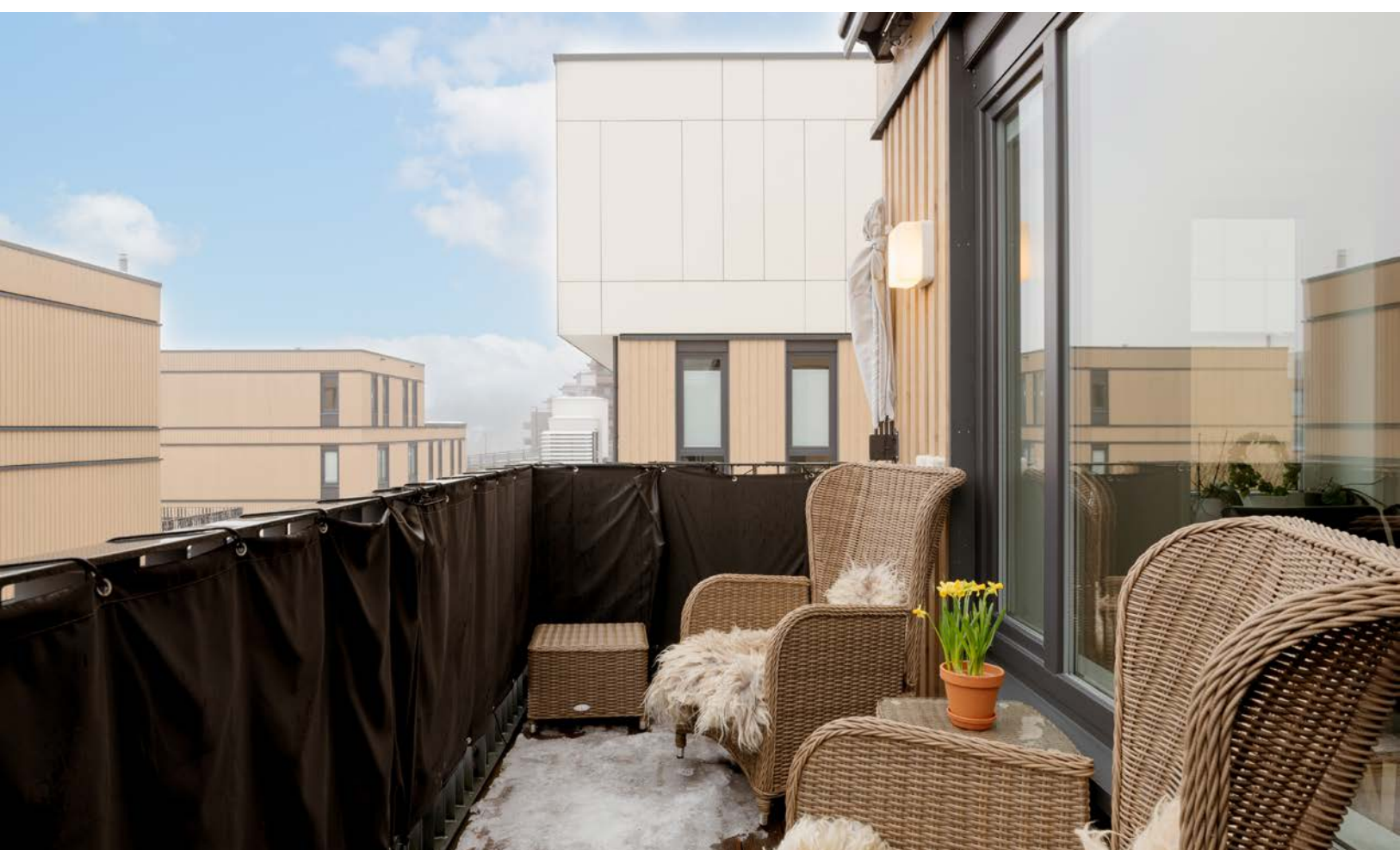










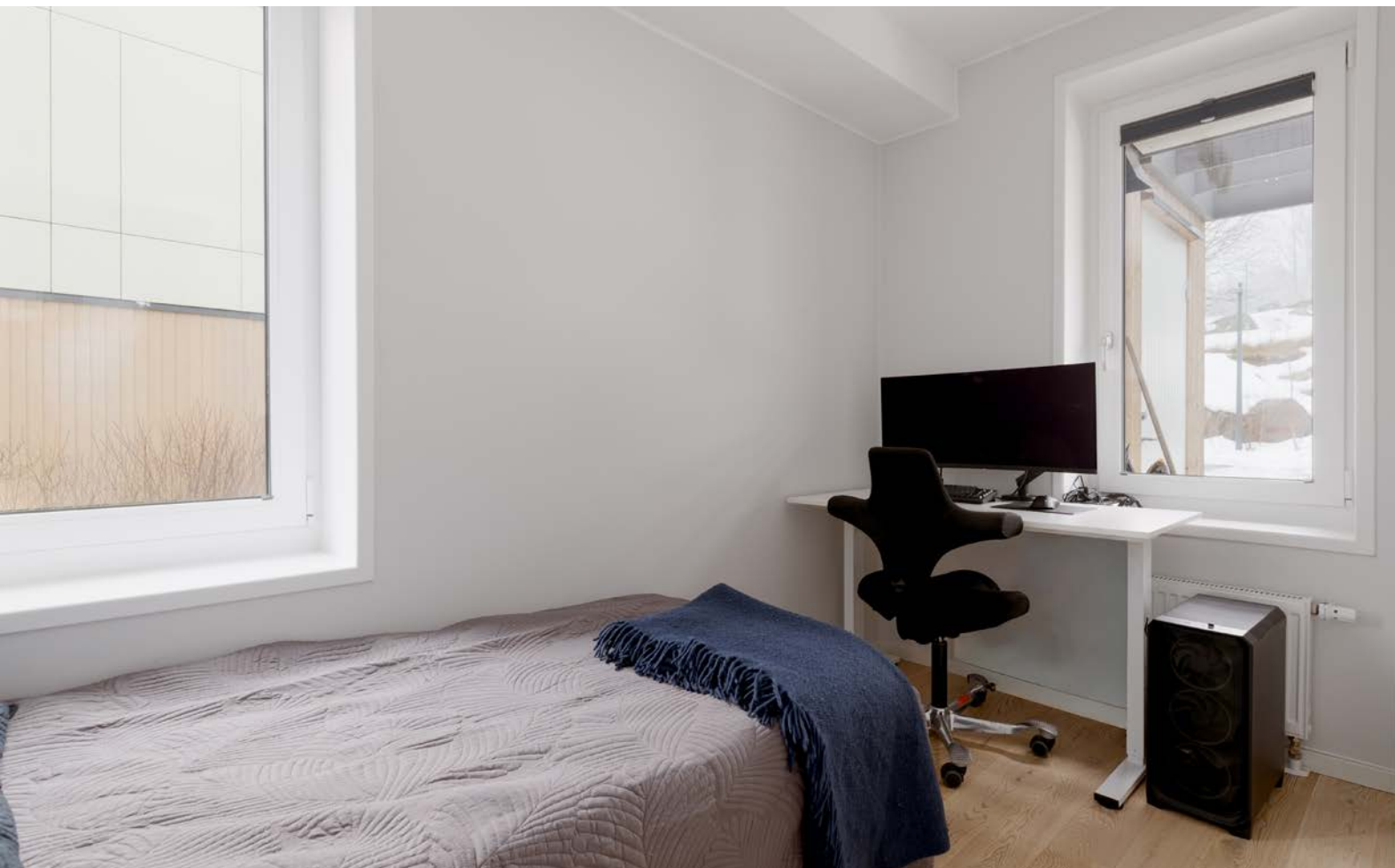






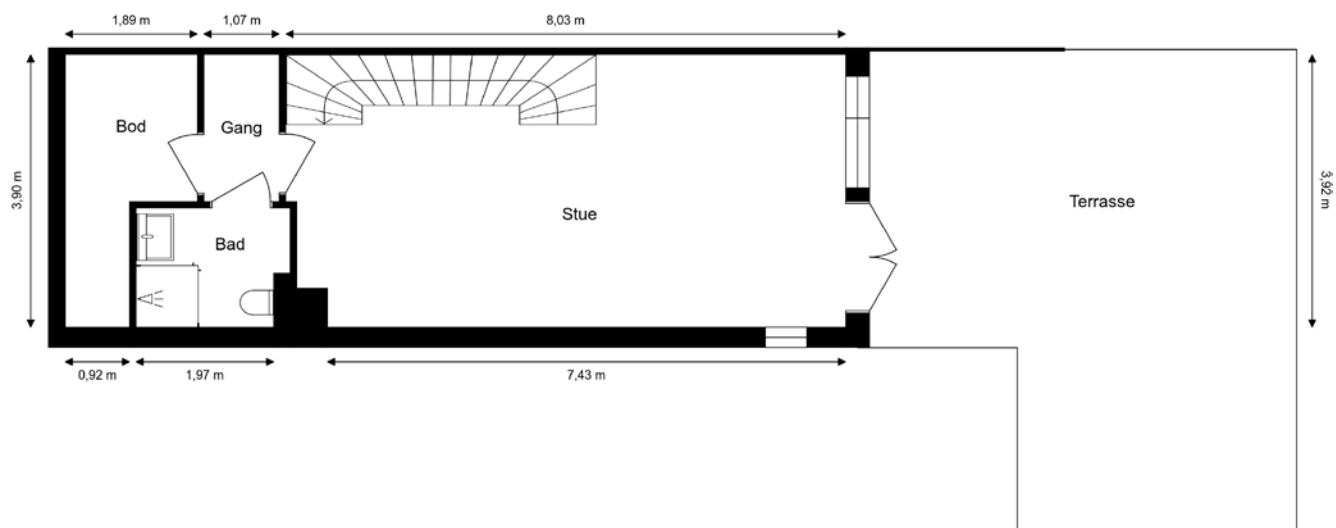
Boligen første etasje består av lekkert og tidløst kjøkken, sosial sone med plass til spisegruppe, praktisk toalettrom og soverom.

Fra kjøkkenet er det utgang til nordøstvendt balkong hvor morgenkaffen kan nytes.









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

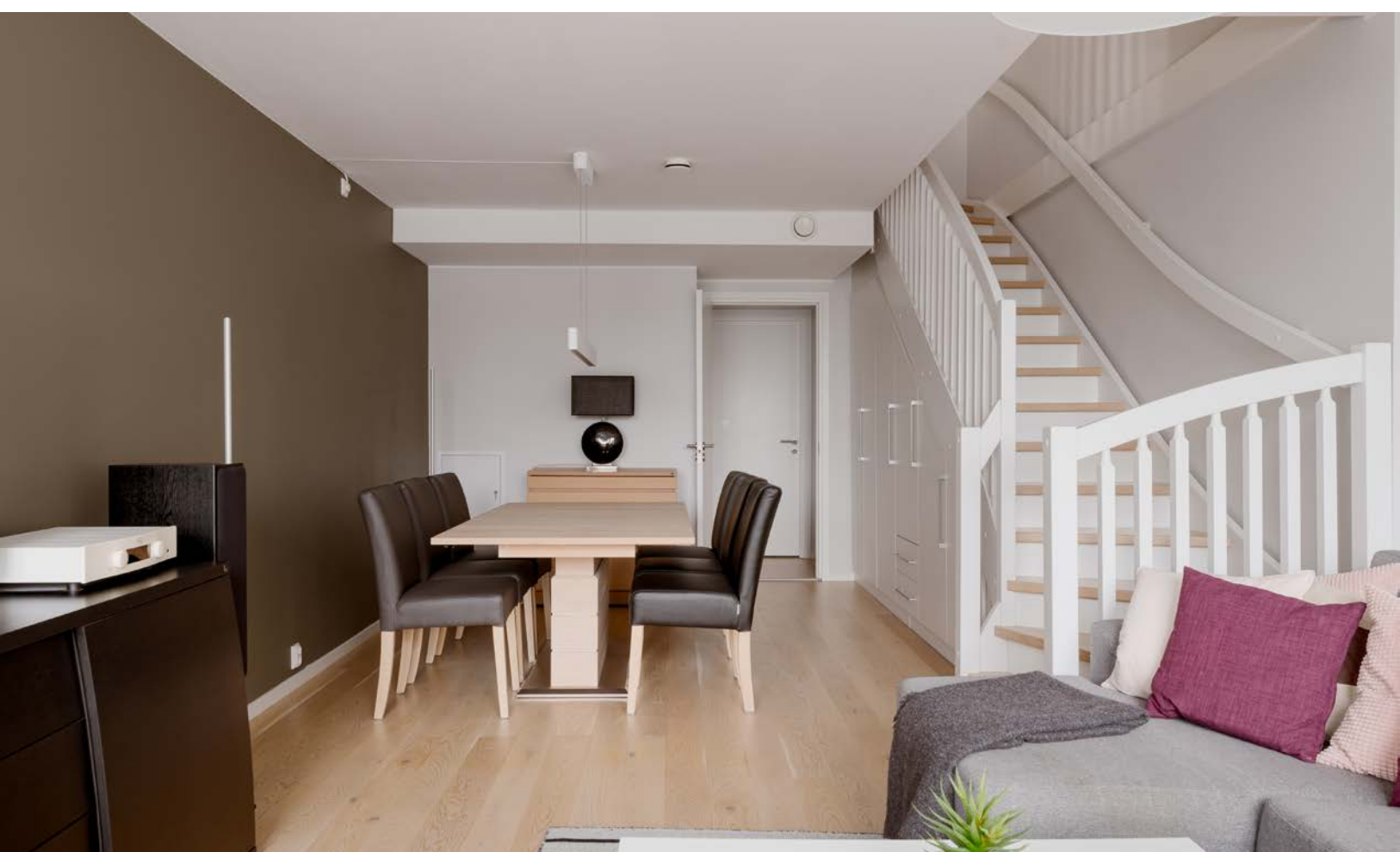
Innvendig møtes du av en luftig atmosfære og moderne preg.

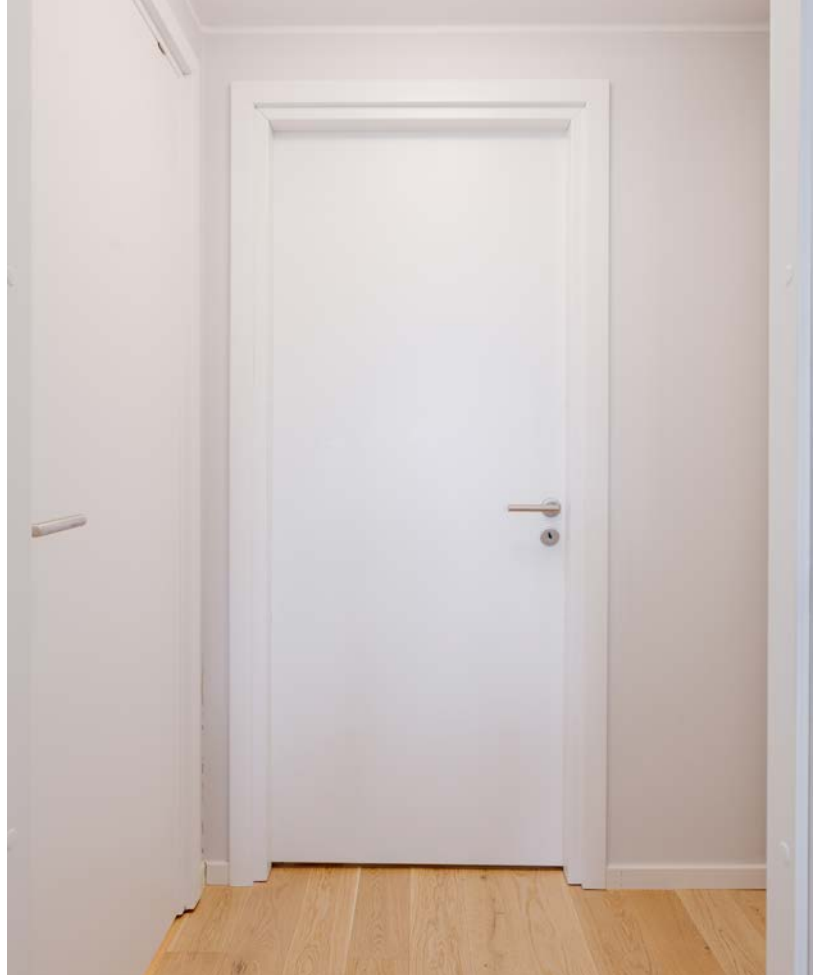
Boligen har også balansert ventilasjon som gir et godt inneklima.

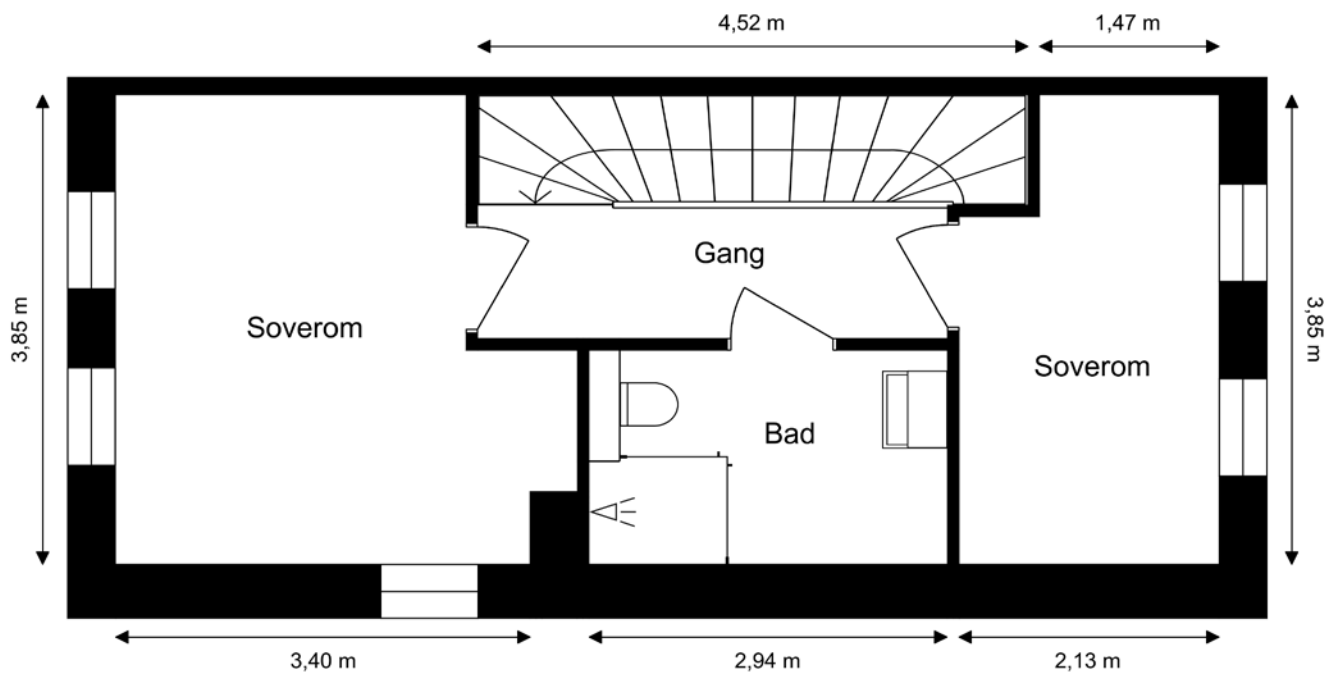
Alle vinduer har plissegardiner fra Luxaflex i tillegg til at det er elektrisk og fjernstyrt markise på begge terrasser. Infrarøde varmelamper fra Somarmagic på begge terrasser.











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



Øverste etasje består av to gode soverom,  
alle soverom er vendt ut mot rolige  
omgivelser.

I tillegg har etasjen et pent flislagt baderom  
av god størrelse, her er det opplegg og plass  
til både vaskemaskin og tørketrommel.

















## Nabolaget

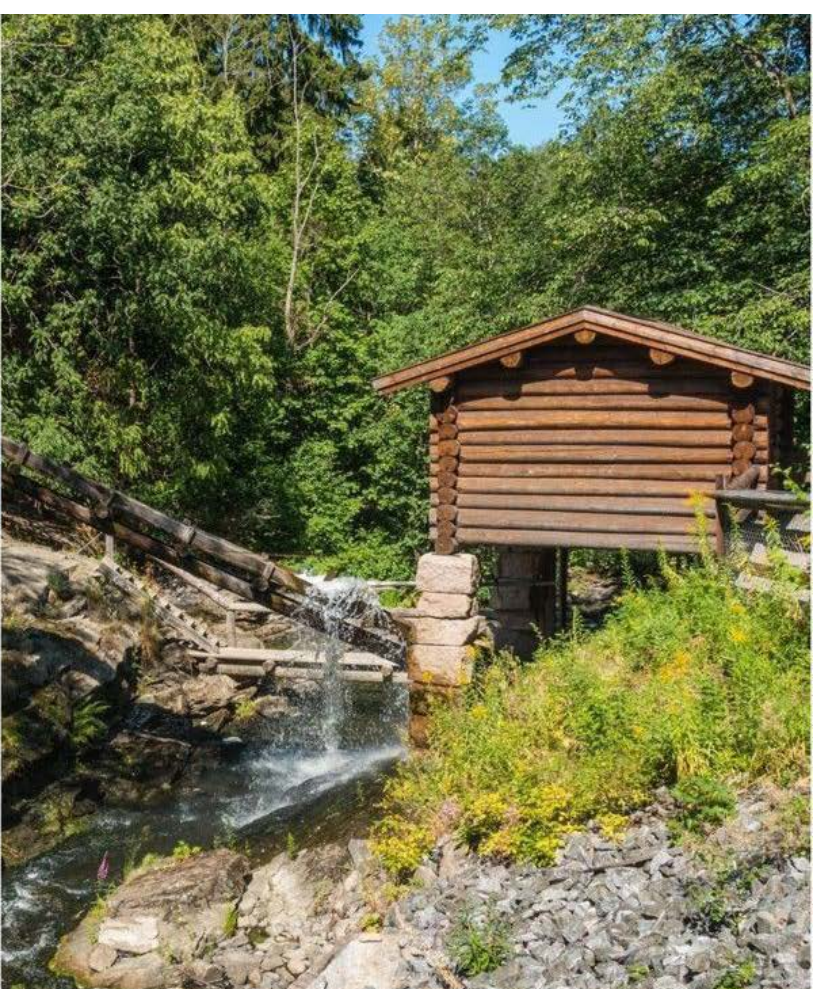
Kombinasjonen av grønne, rolige og barnevennlige omgivelser i et samtidig sentralt bomiljø gjør dette til et meget attraktivt sted å bo.

Nabolaget har bilfrie gangveier til flere skoler og barnehager.

Fra boligen er det kort gange til togstasjon, dagligvare, spisesteder og senter.













# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 116 kvm

BRA - e: 6 kvm

BRA totalt: 122 kvm

TBA: 74 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 44 kvm Stue, gang, bad og bod

BRA-e: 5 kvm Bod

1. etasje

BRA-i: 36 kvm Entré, toalettrom, soverom og kjøkken

BRA-e: 1 kvm Utebod

2. etasje

BRA-i: 36 kvm Gang, bod, to soverom og bad

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

12 kvm Terrasse

Underetasje

62 kvm Terrasse

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm. Oppmålingen har ikke blitt kontrollert opp mot godkjente tegninger.

Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Bod er vist frem av selger, men bruksretten er ikke kontrollert. Terrasse med adkomst fra stue i underetasje er ikke oppmålt da snø fører til at det ikke er mulig å se hvor terrasse starter/stopper. Areal for terrassen må påregnes oppmålt og lagt inn i tabell under TBA når terrassen er snøfri.

**Tomtetype**

Eiet

**Tomtestørrelse**

61.1 kvm

**Tomtebeskrivelse**

Seksjonens areal, boligen ligger i rekke og er del av sameie med pent opparbeidet fellesareal med lekeplasser, grøntområder og sitteplasser.

**Beliggenhet**

Velkommen til Lørenskog stasjonsby - Kombinasjonen av grønne, rolige og barnevennlige omgivelser i et samtidig sentralt bomiljø gjør dette til et attraktivt sted å bo.

Nabolaget føles som en rolig og harmonisk base - hvor det samtidig er kort vei til det meste du trenger. Mellom boligene er det gårdstun og grønne parker, med varierte oppholdsarealer du kan finne roen i. Det er også kort vei til marka og bilfri gangvei til både skole og barnehage. Det er i tillegg kort avstand til togstasjonen som ligger innenfor sone 1, med reisetid på 18 minutter til Oslo S.

I utbyggingen av Lørenskog stasjonsby har Selvaag Bolig lagt vekt på å skape et mangfold, både når det gjelder type boliger og i utformingen. Dagligvarebutikken Rema 1000 er strategisk plassert ved portalen inn til området. På området finnes blant annet også Pizzabakeren og Bislett kebab, samt ny barneskole (Luhr) med 1-7 klasse, SFO og barnehage. Høsten 2022 åpnet det en helt ny barnehage kun 100 meter fra boligen. Ved ferdigstillelse vil stasjonsbyen bestå av ca. 1 000 nye boliger i ulike varianter og størrelser. Det legges vekt på å skape hyggelige uteområder, og flotte felles parkanlegg vil ligge til rette for sosialt samvær.

Området har umiddelbar nærhet til Lørenskog togstasjon med Oslo takst, flotte rekreasjonsområder og et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud.

Toget tar deg inn til Oslo S på 18 minutter og til Lillestrøm på rundt 11 minutter. Det er ellers flere bussforbindelser med ruter mot både Helsfyr, Majorstuen, Lørenskog sentrum og Lillestrøm.

Triaden Lørenskog Storsenter og Metro ligger i nærheten, med et rikt og variert utvalg av servicetilbud og forretninger. Ønsker du ytterligere servicetilbud er Strømmen Storsenter heller ikke langt unna, et av Norges største kjøpesentre med over 200 butikker og tilknyttede virksomheter.

I januar 2020 åpnet verdens råeste helårsarena for snøopplevelser - SNØ på området. Parken har et areal på totalt 50 000 kvm, fire alpine nedfarter, stolheis, koppelheis og bånd, blåpark med bigjump, samt langrennsspor på rundt 2 km og et fantastisk



lekeområde. Alle med en interesse for ski og snø skal få glede av skihallen. Anlegget vil være åpent året rundt og er tilrettelagt for både barn og voksne. I tilknytning til skihallen vil det bli et resort hotell, skigymnas og næring rettet mot skisporten, samt restauranter og kafé. For nærmere informasjon, se [www.skihallen.no](http://www.skihallen.no).

Fra eiendommen er det kort gangavstand til Langvannet med fin, langgrunn badeplass. Langs vannet finner du også flere brygger og flotte turstier som egner seg godt for både hygge og trening. Om vinteren kan man stå på skøyter på vannet. Kommunen stiller sterkt på idrettsfronten med tilbud som favner de fleste. Det er blant annet flere ballplasser, ishall bak Metro senter, golfbane på Losby, svømmehall og tennisbane ved Kjenn, samt flerbrukshall på Fjellsrud. Det ligger også flere treningssentre innen kort avstand, som for eksempel EVO inne på SNØ og Sats på Metro senter. Lørenskog har ishockeylag som ligger helt i norgestoppen, og utøvere i verdenstoppen innen freestyle og discodans.

Losby Gods og golfbane er et meget populært tur- og rekreasjonsområde. Gården er både utgangspunkt for turer innover i Østmarka, og målet for tur-/skigåere som starter i det sentrale Lørenskog. Mange tar seg innover i marka på sykkel, eller benytter kano fra Mønevann og videre innover vassdragene. Lørenskog kommune driver Losby besøksgård og kafé, hvor de besøkende kan oppleve ulike husdyr på nært hold.

Av severdigheter og kulturelle tilbud kan populære Lørenskog Hus anbefales. Dette er et levende kultursenter med blant annet kino, konserter, festivaler, et flott bibliotek og kulturskole.

### **Adkomst**

Asfaltert adkomst fra Haneborgveien eller E6 via Lørenskogveien, Luhrtoppen og Revyveien. Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle visningsboligen. Det vil også bli skiltet med visningsskilter fra Aktiv Eiendomsmegling til annonserte visninger. Velkommen til visning!

### **Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

### **Bygningssakkyndig**

Theodor Bugge Østlie

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

#### **UTVENDIG:**

Felles bygningsdeler: Bygningen er oppført med grunnmur i betong. Yttervegger i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med papp/folie.

#### **INNVENDIG:**

Felles bygningsdeler: Etasjeskiller i betong. Felles varmtvann.

Parkering: Boligen disponerer en parkeringsplass i felles garasjekjeller. Elbillader er montert. Parkeringsplass er fremvist av selger, men bruksrett og funksjonalitet er ikke undersøkt.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

Ja.

Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

Ja. Utvidelse av platting nedre plan og oppsett av pergola. Bygget utvendig usiolert bod og pergola ved inngangsparti. Byggingen er gjennomført som et felles oppdrag for enhetene i sameiet Unnarennet.

Faglært arbeid utført av Rubeco Service AS v Atle Nygård i 2021 og 2020.

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja.

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Nei, ikke som jeg kjenner til.

### **Innhold**

Revyveien 11 - et stilrent og råflott rekkehus du kan flytte rett inn i!

Boligen har 3 soverom, 2 fulle bad, ekstra toalett, stue, kjøkken, gode skyvedørsgarderober og innvendig bod.

Boligen disponerer også en sportsbod ved inngangspartiet og en bod i garasjeanlegg.

I tillegg disponerer boligen en garasjeplass med elbil lader i lukket garasjeanlegg, samt sykkelparkering i lukket felles sykkelbod.

### **Standard**

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Det er ikke avdekket forhold som har fått TG 2 eller 3. Under oppsummeres forhold som ikke har blitt undersøkt.



Taktekking: I dette tilfellet er det ikke forsvarlig adkomst til yttertaket. Undersøkelsen ble gjennomført visuelt fra bakkenivå i henhold til våre HMS-retningslinjer. Dette medfører begrensninger i vurderingen av detaljer på takets overside.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Konstruksjonen var tildekket av snø og kunne ikke vurderes. Det anbefales ny vurdering når konstruksjonen er snøfri og tilgjengelig.

Tilliggende konstruksjoner våtrom 2. etasje: Det fremgår av tilvalgsbrosjyren at badene i all hovedsak produseres sammen med modulene, noe som tilsier at badet kan være prefabrikkert. På bakgrunn av dette er det ikke foretatt hulltaking i våtsoner eller tilstøtende konstruksjoner, da inngrep i en eventuell prefabrikkert baderomskonstruksjon kan medføre skade på kabinen.

Tilliggende konstruksjoner våtrom underetasje: Det fremgår av tilvalgsbrosjyren at badene i all hovedsak produseres sammen med modulene, noe som tilsier at badet kan være prefabrikkert. På bakgrunn av dette er det ikke foretatt hulltaking i våtsoner eller tilstøtende konstruksjoner, da inngrep i en eventuell prefabrikkert baderomskonstruksjon kan medføre skade på kabinen.

Terrengforhold: Terreng var tildekket av snø og kunne ikke vurderes. Det anbefales ny vurdering når terreng er snøfritt og tilgjengelig.

### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Høyskap på bad i 2. etasje medfølger.

### **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**

Sameiet har kollektiv avtale for TV/bredbånd med Canal Digital.

### **Parkering**

Boligen disponerer en garasjeplass med elbil lader fra Zaptec i felles garasjeanlegg. Garasjeplass er seksjonert som tilleggsareal. Det påløper kostnader for strøm til elbil lader. Det kan også påløpe administrasjonsgebyr/abonnement for bruk av elbil lader. Styret avregner elbil forbruk årlig og faktura sendes til daværende eier.

Det vil påløpe administrasjonskostnader for eierskifte av garasje plass på kr 850,-.

### **Forsikringsselskap og Polisenummer**

Tryg Forsikring, polisenummer 6623331

### **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 leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

## **Energi**

### **Oppvarming**

Boligen oppvarmes med radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg. Vannbåren gulvvarme i bad og toalettrom tilknyttet felles varmeanlegg. Ista gjør avregning - beboere betaler akonto for fjernvarme. Avregning skjer årlig, og overforbruk blir fakturert ut.

### **Informasjon om 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 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 7 400 000

#### Omkostninger kjøper

7 400 000 (Prisantydning)

---

32 700 (Andel av fellesgjeld)

---

7 432 700 (Pris inkl. fellesgjeld)

#### Omkostninger

185 800 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

187 190 (Omkostninger totalt)

199 090 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

201 890 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

7 619 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

7 631 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

7 634 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

#### Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

#### Informasjon om eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at det vil bli innført eiendomsskatt i Lørenskog kommune, fra og med 2026. Eiendomsskatten vil utgjøre promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.



I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

#### **Tilbud om 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**

115/5658

#### **Felleskostnader inkluderer**

Felleskostnadene utgjør kr 6 209,- pr. mnd og fordeler seg slik:

Kontingent LSB 150,-

Akonto fjernvarme 1 796,-

Strøm elbil 200,-

Bodlån 219,-

Bredbånd 350,-

Garasje 150,-

Felleskostnader 3 344,-

#### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 6 209

#### **Andel Fellesgjeld**

Kr 32 700

#### **Andel fellesgjeld år**

2026

#### **Fellesgjeld pr. dato**

02.03.2026

#### **Andel fellesformue**

Kr 21 444

#### **Andel fellesformue dato**

31.12.2025

# Sameiet

## Sameienavn

Sameiet Unnarennet;

## Organisasjonsnummer

920601596

## Om sameiet

Sameiet består av 50 seksjoner og er godt veldrevet. Boligen ligger i et hyggelig og inkluderende sameie med sommerfester, juletretenning og hyggelige dugnader.

Styret informerer pr 02.03.2026 at det er vedtatt rørfornyelse i sameiet hvor alle rør i sameiet skal fornyes, arbeidet skal starte etter påske og være klart til 17.mai. Det ble i forbindelse med rørfornyelse vedtatt engangs innbetaling for alle seksjoner som blir utført 01.04.2026 (betales av nåværende eier). Styret informerer om at det ikke kommer mer innkreving angående betaling i denne saken. Det er utenom dette ikke vedtatt eller planlagt arbeid eller vedlikehold som vil medføre økning i fellesgjeld og felleskostnader.

## Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: Dnb Bank ASA

Lånenr.: 16363110480

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,50%

Restsaldo 668 750,03

Innfrielsesdato: 30.06.2040

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 4

Administrasjonsavtale: Nei

Bank: Dnb Bank ASA

Lånenr.: 16369582775

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 7,40%

Restsaldo 419 772,55

Innfrielsesdato: 01.12.2029

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 4

Administrasjonsavtale: Nei

## Sikringsordning fellesgjeld

Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning.

**Forkjøpsrett**

Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

**Styregodkjennelse**

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

**Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

**Dyrehold**

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne. Ihht. husordensregler.

**Beboernes forpliktelser og dugnader**

Dugnad må påberegnes.

## Forretningsfører

**Forretningsfører**

OBOS Eiendomsforvaltning AS

## Offentlige forhold

**Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 106, bruksnummer 244, seksjonsnummer 6 i Lørenskog kommune.

**Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3222/106/244/6:

02.12.1861 - Dokumentnr: 182 - Utskifting

Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:244

Gjelder denne registerenheten med flere

20.05.1911 - Dokumentnr: 94 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:244

Gjelder denne registerenheten med flere

19.09.1939 - Dokumentnr: 9761 - Elektriske kraftlinjer

Lørenskog EL-verk.

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk PB:B.2.

Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:244

Gjelder denne registerenheten med flere



22.04.1947 - Dokumentnr: 1419 - Vilkår i kjøpekontrakt  
Bestemmelse om gjerde  
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:244  
Gjelder denne registerenheten med flere

27.10.1964 - Dokumentnr: 3604 - Best. om vann/kloakkledn.  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:41  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:1009  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:1099  
Bestemmelse om solidarisk ansvar for fellesledninger  
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:244  
Gjelder denne registerenheten med flere

09.11.1978 - Dokumentnr: 7554 - Best. om adkomstrett  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:1894  
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:244  
Gjelder denne registerenheten med flere

30.04.1979 - Dokumentnr: 3099 - Best. om adkomstrett  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:1893  
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:244  
Gjelder denne registerenheten med flere

29.12.1982 - Dokumentnr: 8777 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2137  
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:244  
Gjelder denne registerenheten med flere

31.01.1985 - Dokumentnr: 932 - Bestemmelse om bebyggelse  
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:244  
Gjelder denne registerenheten med flere

11.07.1988 - Dokumentnr: 7040 - Skjønn  
B. 9/1987  
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:244  
Gjelder denne registerenheten med flere

25.10.2000 - Dokumentnr: 18245 - Best. om adkomstrett  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:1  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:13  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:196  
Bestemmelse om vann/kloakkledning. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen  
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:244  
Gjelder denne registerenheten med flere

16.12.2011 - Dokumentnr: 1055160 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:13

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:201

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:244

Gjelder denne registerenheten med flere

14.04.2014 - Dokumentnr: 306243 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:201

Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:244

Gjelder denne registerenheten med flere

15.05.2014 - Dokumentnr: 389550 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Rettigheter og plikter ved bygging,drift og vedlikehold av nettstasjon.

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om bebyggelse

Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:244

Gjelder denne registerenheten med flere

26.09.2014 - Dokumentnr: 821333 - Erklæring/avtale

Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

Gjelder også senere fradelte parseller

Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:244

Gjelder denne registerenheten med flere

31.10.2014 - Dokumentnr: 944897 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Gjelder rørføringer og tekniske anlegg for vann og avløp, overvannsføring, fordrøyingsbasseng og brannvannsbasseng.

Bestemmelse om adkomstrett

Gjensidig rett for gnr. 106 bnr. 196 og senere fradelte parseller

Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:244

Gjelder denne registerenheten med flere

31.10.2014 - Dokumentnr: 945030 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:21

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Gjelder rørføringer og tekniske anlegg for vann og avløp

Bestemmelse om adkomstrett

Gjelder også senere fradelte parseller fra gnr. 106 bnr. 196

Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:244

Gjelder denne registerenheten med flere

07.09.2017 - Dokumentnr: 972970 - Bestemmelse om adkomstrett  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:242  
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:244  
Gjelder denne registerenheten med flere

07.09.2017 - Dokumentnr: 973020 - Bestemmelse om vannledning  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:242  
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger  
Bestemmelse vedrør overvannsføring  
Gjelder også senere fradelte parseller  
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:244  
Gjelder denne registerenheten med flere

07.09.2017 - Dokumentnr: 973020 - Bestemmelse om kloakkledning  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:242  
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger  
Gjelder også senere fradelte parseller  
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:244  
Gjelder denne registerenheten med flere

07.09.2017 - Dokumentnr: 973020 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler  
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:242  
Bestemmelse om bredbånd  
Bestemmelse om fjernvarme  
Gjelder også senere fradelte parseller  
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:244  
Gjelder denne registerenheten med flere

19.02.2018 - Dokumentnr: 450759 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 6  
Formål: Bolig  
Tilleggsdel: Bygning og grunn  
Sameiebrøk: 115/5658

01.01.2020 - Dokumentnr: 1062629 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0230 Gnr:106 Bnr:244 Snr:6

01.01.2024 - Dokumentnr: 171105 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:3029 Gnr:106 Bnr:244 Snr:6



**Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 13.06.2024.

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

**Ferdigattest/brukstillatelse datert**

13.06.2024.

**Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp.

**Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse, småhusbebyggelse og turdrag iht reguleringsplan med reguleringsbestemmelser 2012006 datert 19.12.2012. Eiendommen omfattes av detaljregulering for Ødegården felt B1, O1 og Af2 datert 19.12.2012.

**Adgang til utleie**

Utleie er tillatt iht. vedtekter og etter skriftlig beskjed til styret. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

**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

**Kjøpsbetingelser**

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.

#### **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.

#### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.



### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,90% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

2 000 Digital annonsering  
6 500 Fotograf  
1 910 Garantipremie/inneståelse  
3 000 Gebyr for betalingsutsettelse  
13 900 Markedspakke  
6 900 Oppgjørshonorar  
4 375 Opplysninger fra forretningsfører  
5 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering  
14 390 Tilretteleggingsgebyr  
2 800 Visninger per stk.  
545 Tinglysingsgebyr pantedokument med urådighet  
15 000 Utlegg tilstandsrapport med oppmåling

Totalt kr: 127 669

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr Mangler data for utført arbeid.

### **Ansvarlig megler**

Kamilla Jæger  
Partner / Eiendomsmegler  
[kamilla.jeger@aktiv.no](mailto:kamilla.jeger@aktiv.no)  
Tlf: 976 64 473

**Oppdragstaker**

Fremtiden Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 982253896  
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO

**Salgsoppgavedato**

03.03.2026

# Vedlegg



# Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Revyveien 11 , 1470 LØRENSKOG

 LØRENSKOG kommune

 gnr. 106, bnr. 244, snr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 122 m<sup>2</sup> BRA-i: 116 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 04.02.2026

Rapportdato: 10.02.2026

Oppdragsnr.: 21421-1467

Referansenummer: RQ9289

Autorisert foretak: Boligtilstand AS



En del av

 Norske  
Boligrapporter

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

## Om oss

Boligtilstand er en uavhengig bedrift som spesialiserer oss på tilstandsvurderinger i forbindelse med eierskifte. Våre rapporter utarbeides av erfarne takst- og bygningstekniske ingeniører med solid bransjeerfaring og høy kompetanse innen byggteknikk.

Vi er en del av Norske Boligrapporter, et faglig fellesskap av bygningssakkyndige som leverer grundige og objektive vurderinger av boliger.

Vår faglige bakgrunn omfatter tømrerfaget, videreutdanning som bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlemskap i NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon.

Vårt mål er å levere presise og pålitelige vurderinger som gir et tryggere grunnlag for bolighandel.

### Rapportansvarlig



Theodor Bugge Østlie  
Uavhengig Takstingeniør  
post@boligtilstand-as.no  
482 61 092



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## OM VURDERINGER

Tilstandsgradene (TG) reflekterer resultatet av undersøkelser utført etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke bygningsdeler som omfattes av oppdraget. Les hele rapporten, inkludert forutsetningene, for en helhetlig forståelse av både vurderingene og oppdraget.

## Rekkehus - Byggeår: 2018

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Felles bygningsdeler:

- Bygningen er oppført med grunnmur i betong.
- Yttervegger i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med papp/folie.

Parkering:

- Boligen disponerer en parkeringsplass i felles garasjekjeller.
- Elbillader er montert.

Parkeringsplass er fremvist av selger, men bruksrett og funksjonalitet er ikke undersøkt.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Felles bygningsdeler:

- Etasjeskiller i betong.
- Felles varmtvann.

Rapporten omfatter kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres hvis boenheten har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst til undertegnede), eller der en bygningsdel etter vår faglige og skjønnsmessige vurdering har særlig nær tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser senere hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.

Det anbefales å undersøke om det foreligger informasjon om tilstanden til fellesdeler i bygget, og om det er planlagt vedlikehold eller rehabilitering som kan påvirke boligsammenslutningens økonomi og kostnadsfordeling.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Oppvarming:

- Oppvarming via radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.
- Vannbåren gulvvarme i bad og toalettrom tilknyttet felles varmeanlegg.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

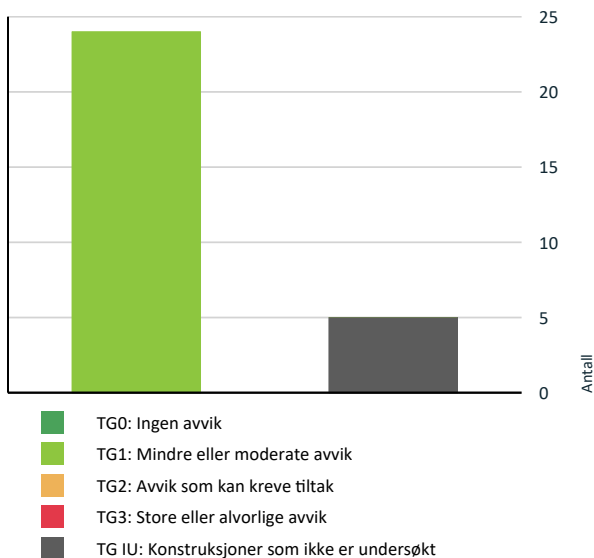
## Rekkehus

- Det foreligger ikke tegninger

Godkjente byggetegninger er ikke kontrollert ved dette oppdraget.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsgradene (TG) gjenspeiler undersøkelser utført i henhold til forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Metoder og omfang følger forskriftens krav, men undersøkelsene avdekker ikke nødvendigvis alle mulige avvik eller skader. Oppdraget omfatter de bygningsdelene og forholdene som fremgår av rapporten. For forhold utenfor rapportens omfang anbefales det å innhente vurdering fra fagfolk.

Kostnadsestimatene er sjablongmessig vurdert og gjelder rimeligste utbedring av de beskrevne avvikene som gir TG 3, ikke oppgradering til høyere standard. For mer presise kostnader bør det innhentes tilbud etter nærmere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak.

Bildene i rapporten er eksempler og er ikke uttømmende for alle avvik/skader.

Eventuelle godkjente plantegninger er ikke kontrollert mot dagens bruk, da dette er utenfor oppdragets omfang. Horisontal- og vertikalmålinger av gulv (med unntak av våtrom), vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige

vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp.

Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningmyndighet.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt. Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.

## Oppsummering av avvik

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

### Rekkehus

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)



Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand



Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende  
konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)



# Tilstandsrapport

## REKKEHUS

**Byggeår**  
2018

**Kommentar**  
Kilde: Ambita Infoland, Norges  
Eiendommer

**Anvendelse**  
**Standard**  
**Vedlikehold**

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Type tekking: Papp/Membran/folie.  
Undertak: Ikke besiktiget.  
Alder: Ifølge eier fra byggeåret.

Om undersøkelsen:  
I dette tilfellet er det ikke forsvarlig adkomst til yttertaket. Undersøkelsen ble gjennomført visuelt fra bakkenivå i henhold til våre HMS-retningslinjer. Dette medfører begrensninger i vurderingen av detaljer på takets overside.

Fallforhold på yttertaket:  
Fallforhold er ikke kontrollert da taket er for høyt i henhold til våre retningslinjer for HMS.

Vedlikeholds nivå:

Kompakte tak bør ha jevnlig tilsyn, med rengjøring av sluk og renner, tilsyn av beslag og avdekking av annet vedlikeholdsbehov.

\* Konstruksjonen var tildekket av snø og kunne ikke vurderes. Det anbefales ny vurdering når konstruksjonen er snøfri og tilgjengelig.

### Veggkonstruksjon

Yttervegger er i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel og fasadeplater.

Vurderte forhold: Ytterveggen er kontrollert med tanke på deformasjoner og forhold som kan indikere fuktskade. Fasaden er kontrollert med tanke på sprekker, vedlikeholds nivå, lufting, materialvalg og synlige konstruksjonsdetaljer. Stikktaking er utført på tilfeldige punkter ved nedre kant av kledning og vinduer, men metoden dekker ikke alle områder hvor skader kan forekomme.

Konstruksjonen er undersøkt fra utvendig bakkenivå, noe som begrenser muligheten til å vurdere detaljer i høyden og på utilgjengelige flater.



### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Yttertaket er i trekonstruksjon.

# Tilstandsrapport

Vurderte forhold: Konstruksjonen er kontrollert fra utsiden med tanke på synlige fuktskader og skjolder, skadedyr, lufting og tetting rundt gjennomføringer. Inspeksjonen er gjort fra tilgjengelige områder, uten bruk av stige eller drone. Vær oppmerksom på at dette gir en svært begrenset inspeksjonsmulighet av detaljer.

## ! TG 1 Vinduer

Vinduer med isolerglass, fra byggeåret.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punktering og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

## Dører

Ytterdør i tre. Terrassedører med isolerglass, fra byggeåret.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punktering og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

## ! TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

\* Konstruksjonen var tildekket av snø og kunne ikke vurderes. Det anbefales ny vurdering når konstruksjonen er snøfri og tilgjengelig.

Terrasse med adkomst fra stue i underetasje er ikke oppmålt da snø fører til at det ikke er mulig å se hvor terrasse starter/stopper.



## INNVENDIG

## ! TG 1 Rom Under Terreng

# Tilstandsrapport

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Boligen har rom under terreng, men yttervegger mot terreng er ikke foret ut og kledd med organisk materiale, det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

Vurderte forhold: Synlige overflater i rom under terreng er kontrollert med tanke på riss/sprekker, setninger/jordtrykk, fuktskjolder, sopp/råte og skadedyr.

## **TG 1** Innvendige dører

Her vurderes åpne- og lukkemekanismen på et utvalg dører (stikkprøve), samt større skader utover normal bruksslitasje. Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

Badet er ifølge eier fra byggeåret.

Vurderingen er i hovedsak basert på det som er synlig under befaringen.

### 2. ETASJE > BAD

## **TG 1** Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.

Himling: Slette overflater.

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Overflatene fremstår med normal slitasje i forhold til alderen.

### 2. ETASJE > BAD

## **TG 1** Overflater Gulv

Gulv: Fliser på betong.

Det er utført enkel horisontalmåling med linjelaser for å vurdere fall mot sluk og høydeforskjellen mellom gulv ved dør og topp slukrist. Fall er målt punktvis som stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp. Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Overflatene fremstår med normal slitasje i forhold til alderen.

### 2. ETASJE > BAD

## **TG 1** Sluk, membran og tettesjikt

Sluket er i stål. Membran kan ikke konstateres visuelt.

# Tilstandsrapport

Vurderte forhold: Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.



## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning: Innredning med glatte fronter.

Sanitærutstyr: Servant, veggfestet klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sistene. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon med avtrekk i våtrom. Luftespalte under dør for luftgjennomstrømning.

Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

## 2. ETASJE > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det fremgår av tilvalgsbrosjyren at badene i all hovedsak produseres sammen med modulene, noe som tilsier at badet kan være prefabrikkert. På bakgrunn av dette er det ikke foretatt hulltaking i våtsoner eller tilstøtende konstruksjoner, da inngrep i en eventuell prefabrikkert baderomskonstruksjon kan medføre skade på kabinen.

Det er gjennomført fuktsøk med overflateindikator på utsiden av veggene, uten at det ble avdekket indikasjoner på fuktskade. Det understrekes imidlertid at denne metoden har begrenset evne til å avdekke skjulte fuktskader, og resultatene må derfor ikke tolkes som en garanti mot slike skader.

## UNDERETASJE > BAD

### Generell

Badet er ifølge eier fra byggeåret.

Vurderingen er i hovedsak basert på det som er synlig under befaringen.



# Tilstandsrapport

## UNDERETASJE > BAD

### ! TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.  
Himling: Slette overflater.

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Overflatene fremstår med normal slitasje i forhold til alderen.

## UNDERETASJE > BAD

### ! TG 1 Overflater Gulv

Gulv: Fliser på betong.

Det er utført enkel horisontalmåling med linjelaser for å vurdere fall mot sluk og høydeforskjellen mellom gulv ved dør og topp slukrist. Fall er målt punktvis som stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp. Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Overflatene fremstår med normal slitasje i forhold til alderen.

## UNDERETASJE > BAD

### ! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluket er i plast. Membran kan ikke konstateres visuelt.

Vurderte forhold: Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.



## UNDERETASJE > BAD

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning: Innredning med glatte fronter.

# Tilstandsrapport

Sanitærutstyr: Servant, veggfestet klosett og dusj på gulv.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sistene. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

## UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon med avtrekk i våtrom. Luftespalte under dør for luftgjennomstrømning.

Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

## UNDERETASJE > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det fremgår av tilvalgsbrosjyren at badene i all hovedsak produseres sammen med modulene, noe som tilsier at badet kan være prefabrikkert. På bakgrunn av dette er det ikke foretatt hulltaking i våtsoner eller tilstøtende konstruksjoner, da inngrep i en eventuell prefabrikkert baderomskonstruksjon kan medføre skade på kabinen.

Det er gjennomført fuktsøk med overflateindikator på utsiden av veggene, uten at det ble avdekket indikasjoner på fuktskade. Det understrekes imidlertid at denne metoden har begrenset evne til å avdekke skjulte fuktskader, og resultatene må derfor ikke tolkes som en garanti mot slike skader.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Alder på innredning: Ifølge eier fra byggeåret.  
Produsent innredning: HTH.

Innredning:

- Kjøkkeninnredning med glatte fronter.
- Laminat benkeplate med underlimt kum.

Integrerte hvitevarer:

Platetopp, stekeovn, kjøl/frys og opplegg for oppvaskmaskin.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Avtrekk: Via balansert anlegg.

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

## SPESIALROM

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > TOALETTROM

### TG 1 Overflater og konstruksjon

Fliser på gulv.  
Sparklet og malte plater for øvrig.

Sluk i plast.

Servant.  
Veggfestet klosett.

Avtrekk via balansert anlegg.  
Tilluft via spalte under dør.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).  
Hovedstoppekran: Lokalisert i kasse mellom stue og bad.  
Lekkasjesikring: Drensrør fra fordelerskap med overløp til rom med sluk.

Vurderte forhold: Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

### TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er i plast.

Vurderte forhold: Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

### TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon med avtrekk i våtrom og kjøkken. Tilluft i oppholdsrom. Luftespalte under dører for luftgjennomstrømning.

Spørsmål til eier:  
- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.  
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

# Tilstandsrapport

Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

## TG 1 Vannbåren varme

Type: Radiatorer. Vannbåren gulvvarme i toalettrom og begge bad i følge eier.

Reguleringsventiler:

Spørsmål til eier - er reguleringsventiler trege eller ikke lar seg bruke?

Nei.

Der rør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Reguleringsventiler er ikke fysisk testet. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av en fagperson med spesialkompetanse innen rørteknikk.

## Elektrisk anlegg

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

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

Sikringer av jordfeilautomater.

Vurderte forhold: Vurderingen av det elektriske anlegget er begrenset til de spørsmål og undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova § 2-18, uten fastsetting av tilstandsgrad. Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

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

Nei

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2018

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er fremvist samsvarserklæring på følgende opplyste arbeider:

Nyinstallasjon.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei



# Tilstandsrapport

## Generelt om anlegget

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

## Inntak og sikringsskap

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

## Generell kommentar

De kontrollerte punktene avdekket ingen åpenbare tegn som tilsier behov for umiddelbar utvidet el-kontroll. Vurderingen omfatter kun de nevnte punktene og reflekterer ikke nødvendigvis anleggets totale tilstand. For å kartlegge anleggets tilstand må en kvalifisert fagperson engasjeres.

Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

Elektriske installasjoner er strengt regulert med tekniske krav til installasjoner og kompetansekrav for de som utfører arbeidet. Kun fagfolk med nødvendige kvalifikasjoner, i henhold til forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav, kan utføre el-kontroll.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent.

Her opplyses det kun om byggegrunn er kjent, men det *gjøres* ikke undersøkelser utover dette.

### Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Dreneringen er ifølge eier fra byggeåret.

Vurderte forhold: Det er undersøkt om drenering og sikring mot vann og fuktighet har symptomer på å være utett eller skadet, basert på visuelle observasjoner fra utsiden og rom under terreng.

Drenssystemer er skjult og ikke tilgjengelig for full kontroll uten graving. Vurderingen bygger på synlige symptomer og opplyst alder.

### Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betong. Fundamentering er ikke synlig.

Vurderte forhold: Synlige deler av grunnmuren er kontrollert med tanke på riss, sprekker, skader og avskallet puss.

# Tilstandsrapport

## TG IU Terrenghforhold

\* Terrengh var tildekket av snø og kunne ikke vurderes. Det anbefales ny vurdering når terrengh er snøfritt og tilgjengelig.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

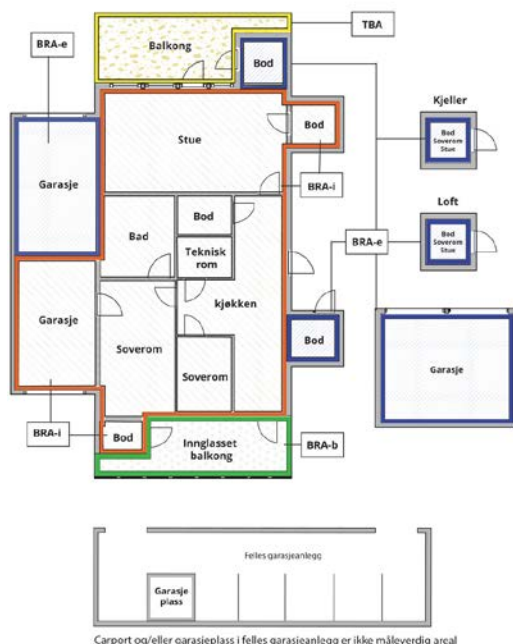
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Rekkehus

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 2. etasje      | 36                            |                             |                            | 36  |                                 |
| 1. etasje      | 36                            | 1                           |                            | 37  | 12                              |
| Underetasje    | 44                            |                             |                            | 44  |                                 |
| Kjeller        |                               | 5                           |                            | 5   |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>116</b>                    | <b>6</b>                    |                            |     | <b>12</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>122</b>                    |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje      | Internt bruksareal (BRA-i)          | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-------------|-------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 2. etasje   | Gang, bod, to soverom, bad          |                             |                            |
| 1. etasje   | Entré, toalettrom, soverom, kjøkken | Utebod                      |                            |
| Underetasje | Stue, gang, bad, bod                |                             |                            |
| Kjeller     |                                     | Bod                         |                            |

### Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.

Oppmålingen har ikke blitt kontrollert opp mot godkjente tegninger.

Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler.

Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.

Bod er vist frem av selger, men bruksretten er ikke kontrollert.

Terrasse med adkomst fra stue i underetasje er ikke oppmålt da snø fører til at det ikke er mulig å se hvor terrasse starter/stopper. Areal for terrassen må påregnes oppmålt og lagt inn i tabell under TBA når terrassen er snøfri.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Godkjente byggetegninger er ikke kontrollert ved dette oppdraget.

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei



## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato      | Til stede            | Rolle         |
|-----------|----------------------|---------------|
| 04.2.2026 | Theodor Bugge Østlie | Takstingeniør |
|           | Lasse Ulvund         | Kunde         |

### Matrikkeldata

| Kommune        | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal               | Kilde                      | Eieforhold    |
|----------------|------|------|------|------|---------------------|----------------------------|---------------|
| 3222 LØRENSKOG | 106  | 244  |      | 6    | 61.1 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Ikke relevant |

#### Adresse

Revyveien 11

#### Hjemmelshaver

Ulvund Hilde, Ulvund Lasse

### Eiendomsopplysninger

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse          | Dato       | Kommentar                                                  | Status   | Sider | Vedlagt |
|----------------------|------------|------------------------------------------------------------|----------|-------|---------|
| Ordrebekreftelse     | 29.01.2026 |                                                            | Fremvist |       | Nei     |
| Egenerklæringsskjema | 05.02.2026 |                                                            | Fremvist |       | Nei     |
| Eier                 | 04.02.2026 | Eiers opplysninger, gitt under befaringen.                 | Ingen    |       | Nei     |
| Norges Eiendommer    | 04.02.2026 | Eiendoms- og bygningsdata er hentet fra Norges Eiendommer. | Ingen    |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 10.02.2026 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

## Selgere

Lasse Ulvund

Hilde Ulvund

## Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2018
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Revyveien 11

1470 Lørenskog

3222-106/244/0/6





## Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

### Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

**Firmanavn:** Rubeco Service AS v Atle Nygård

**Beskrivelse av arbeidet:** Utvidelse av platting nedre plan og oppsett av pergola.

2.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

**Firmanavn:** Rubeco Service AS v Atle Nygård

**Beskrivelse av arbeidet:** Bygget utvendig usiolert bod og pergola ved inngangsparti. Byggingen er gjennomført som et felles oppdrag for enhetene i sameiet Unnarennet.

---

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt



37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ Nei

---

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Fremtiden Eiendomsmegling AS  
Aktiv avd. Grønland/Bjørsvika v/Kristina Erevik  
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO  
E-post: Kristina.Erevik@aktiv.no

Deres ref.: 1002250392 . Vår ref.: 7680-1-06

Dato: 02.03.2026

### Megleropplysninger

Boligselskap: Sameiet Unnarennet  
Organisasjonsnr: 920601596  
Seksjonseier: Ulvund, Hilde  
Medeier: Ulvund, Lasse  
Leilighetsnummer: 06  
Adresse: Revyveien 11, 1470 LØRENSKOG  
Seksjonsnummer: 6  
Gnr. 106  
Bnr. 244

### Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 6623331.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

TV/Bredbånd, Canal Digital. P-plasser er seksjonert som tilleggsareal for de seksjoner som har p-plass - følger seksjonene ved salg, ingen gebyr. Enkelte har to plasser, og betaler 100,- per plass. Foreligger egen kategori på de som har ekstra plass. Ista gjør avregning - beboere betaler akonto for fjernvarme. Avregning skjer årlig, og overforbruk blir fakturert ut. Styret ønsker kontaktinformasjon i form av mobil og e-post ved eierskifte fra megler. Enkelte har bodlån - de har bygd bod og nedbetaler dette per mnd. Avsluttes 31.03.31 Styret avregner el-bil forbruk årlig og faktura sendes til daværende eier. Dette må hensyntas dersom det er et salg.

### Selskapets totale lån og vilkår:

**Bank:** Dnb Bank ASA  
Lånenr.: 16363110480  
Lånetype: Annuitetslån  
Rentesats: 5,50%  
Restsaldo: 668 750.03  
Innfrielsesdato: 30.06.2040  
Type rente: Flytende rente  
Terminer i året: 4  
Administrasjonsavtale: Nei

**Bank:** Dnb Bank ASA  
Lånenr.: 16369582775  
Lånetype: Annuitetslån  
Rentesats: 7,40%  
Restsaldo: 419 772,55  
Innfrielsesdato: 01.12.2029  
Type rente: Flytende rente  
Terminer i året: 4  
Administrasjonsavtale: Nei

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

#### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 209,00,-

##### Herav:

|                   | Pr. dags dato | Evt. fremtidig endring: |
|-------------------|---------------|-------------------------|
| Kontingent LSB    | 150,00        |                         |
| Akonto fjernvarme | 1 796,00      |                         |
| Strøm elbil       | 200,00        |                         |
| Bodlån            | 219,00        |                         |
| Bredbånd          | 350,00        |                         |
| Garasje           | 150,00        |                         |
| Felleskostnader   | 3 344,00      |                         |

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post [restanseforesporsel@obos.no](mailto:restanseforesporsel@obos.no) for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

#### Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

|                                  |          |
|----------------------------------|----------|
| Innberetningspliktige inntekter: | 487,-    |
| Fradragsberettigede kostnader:   | 2 237,-  |
| Annen formue:                    | 21 444,- |
| Gjeld:                           | 33 220,- |

#### Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

|                        |                     |
|------------------------|---------------------|
| <b>Bank:</b>           | <b>Dnb Bank ASA</b> |
| Lånenummer:            | 16363110480         |
| Restsaldo:             | 24 177,77           |
| Kapitalkostnader:      | 611,09              |
| Administrasjonsavtale: | Nei                 |

|                        |                     |
|------------------------|---------------------|
| <b>Bank:</b>           | <b>Dnb Bank ASA</b> |
| Lånenummer:            | 16369582775         |
| Restsaldo:             | 8 531,96            |
| Kapitalkostnader:      | 622,87              |
| Administrasjonsavtale: | Nei                 |

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 32 709,73,-, pr. dags dato.

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

##### **Kapitalkostnader:**

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

##### **Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:**

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

**Kontaktinformasjon:**

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Ajay Paul Singh pr. e-post: [Ajay.paul.singh@obos.no](mailto:Ajay.paul.singh@obos.no) eller telefon: 22 86 83 13.

**Annen informasjon:**

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

**Melding fra megler ved salg:**

Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Frida Eva Charlotte Holm-Nielsen, e-post: [unnarennet@styerommet.no](mailto:unnarennet@styerommet.no)

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

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

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

**Elektronisk kommunikasjon:**

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

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til [reservasjon.oef@obos.no](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

**Priser og gebyrer p.t.:**

Eierskiftegebyr er kr 6 725,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

# Eierskiftetjenester 2026



| Tjenester                                                                                           | Pris inkludert mva. |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| <b>Megleropplysninger i Ambita Infoland:</b>                                                        |                     |
| Meglerpakke 1 med energimerke                                                                       | 4 950 kr            |
| Meglerpakke 1                                                                                       | 4 375 kr            |
| Meglerpakke 2                                                                                       | 3 125 kr            |
| Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)                                                             | 1 250 kr            |
|                                                                                                     |                     |
| <b>Enkeltprodukter i Ambita Infoland:</b>                                                           |                     |
| Pantattest Boligaksjeselskap                                                                        | 410 kr              |
| Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler                                                      | 550 kr              |
|                                                                                                     |                     |
| <b>Eierskifter:</b>                                                                                 |                     |
| Borettslag / Sameier                                                                                | 6 725 kr            |
| Boligaksjeselskap m/transportgebyr                                                                  | 10 500 kr           |
| Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS                               | 5 044 kr            |
| Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer                                                                | 8 406 kr            |
| Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer                                                              | 6 725 kr            |
|                                                                                                     |                     |
| <b>Administrasjon:</b>                                                                              |                     |
| Parkeringsplass, uten dokumenter                                                                    | 850 kr              |
| Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling                                                           | 1 700kr             |
|                                                                                                     |                     |
| <b>Notering:</b>                                                                                    |                     |
| Noteringsgebyr Boligaksjeselskap                                                                    | 4 150 kr            |
|                                                                                                     |                     |
| <b>Andre tjenester:</b>                                                                             |                     |
| Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden)<br>(Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076) | 6 250 kr + 1 076 kr |



Adresse

**Revyeien 11, 1470 LØRENSKOG**

Dato for energimerking

**06.03.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-267204**

Bygningskategori

**Småhus**

Bygningsnummer

**300574816**

Gårdsnummer

**106**

Bruksnummer

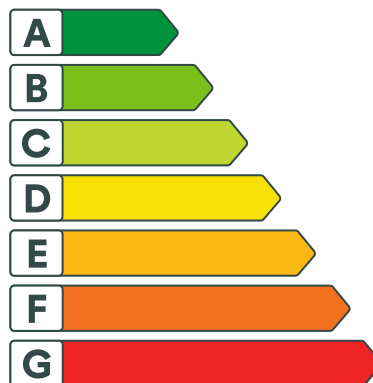
**244**

Seksjonsnummer

**6**

Bruksenhetsnummer

**H0101**



## Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



## Boliginformasjon

Byggeår

**2018**

Bygningstype

**Rekkehus**

Bruksareal

**118,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal

**118,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje

**3**

Bygningsmateriale

**Tre**

Oppvarming

**Fjernvarme**

Ventilasjon

**Balansert ventilasjon**



## Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år

**96,82 kWh/m<sup>2</sup>**

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år

**103,80 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år

**15 982 kWh**





# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 7680

SAMEIET UNNARENNET

## Velkommen til årsmøte i SAMEIET UNNARENNET

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

### Dato for årsmøtet:

7. mai 2025 kl. 18:00, Thon Hotel Snø.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Endring av husordensregler
8. Bom ned til Sheikenveien
9. Salg av tomt til Selvaag Bolig ASA
10. Innkjøp av dørautomatikk eller oppgradering av en-fløyet brannskyveport mellom Blinken og Unnarennet
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET UNNARENNET

Sak 1

## **Valg av møteleder**

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Velges på årsmøte.

---

Sak 2

## **Godkjenning av de stemmeberettigede**

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

---

Sak 3

## **Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne**

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Velges på årsmøte.

---

Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 7680 Årsregnskap 2024 (1).pdf

---

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av:

Styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 170 000.

Styrets innstilling

Indeksjustering av styrehonorar.

#### **Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 170 000.

---

#### **Sak 7**

### **Endring av husordensregler**

#### **Forslag fremmet av:**

Roar Westad Kristoffersen

#### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Jeg fremmer forslag om følgende tillegg i husordensreglene og ber om at forslaget behandles på årsmøte:

«Alle beboere har ansvar for å vedlikeholde og trimme hekkene langs grensen til sin eiendom slik at plantene ikke vokser utover bedets bredde.»

Bakgrunnen for forslaget er at hekker og busker som vokser ut i veien tar av den lille plassen man har til f.eks. å rygge inn eller ut av carporten. Kvister som stikker ut øker også sjansen for at man riper opp bilen når man rygge ut fra carporten. Forslaget vil også bidra til at busker og hekker blir klippet og vedlikeholdt mer jevnlig og forhåpentligvis mer helhetlig enn i dag.

#### **Forslag til vedtak**

Det foreslås å vedta endringen slik det er lagt frem.

---

#### **Sak 8**

### **Bom ned til Sheikenveien**

#### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Det er mye store varebiler som kjører ned Sheikenveien som er til fare for beboere.

#### **Styrets innstilling**

Sheikenveien er ikke laget for store varebiler mtp plass. Det har også vært mange forsikringssaker der store varebiler har kjørt ned gjerder og pullerter.

#### **Forslag til vedtak**

Styret foreslår at kommende styre sjekker kostnader for å sette opp en bom. Når pris er innhentet kan de det tas en avstemming i saken.

---



Sak 9

## Salg av tomt til Selvaag Bolig ASA

Forslag fremmet av:

Mohsen Shafighi

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Sameiets tomt strekker seg ut mot Steinerud barnehage (markert med pin i vedlagt skjermdump) som i dag har minimal bruk for beboerne, delvis på grunn av dens avsides plassering i forhold til der de fleste bor. Tomten grenser til eiendom eid av Selvaag Bolig ASA (org.nr. 992 587 776), som eier resterende deler av området. Et salg av tomten kan gi sameiet en mulighet til å realisere verdier som kan bidra til å styrke økonomien vår.

Bakgrunnen for forslaget er at sameiet har hatt betydelige kostnader knyttet til prosjekter som ventilasjon i fellesgarasjen, noe som har økt fellesgjelden. Ved å selge tomten kan inntektene potensielt brukes til å redusere denne gjelden, noe som vil lette det økonomiske presset på sameiets beboere.

### Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget da det ikke er noe verdi i tomten for noen andre.

### Forslag til vedtak

- Årsmøtet gir styret i oppdrag å utrede et mulig salg av sameiets tomt til Selvaag Bolig ASA (org.nr. 992 587 776).
- Styret skal innhente en uavhengig verdivurdering av tomten for å sikre en rettferdig pris.
- Styret skal legge frem en anbefaling for årsmøtet eller et ekstraordinært møte, inkludert forslag til bruk av salgsinntektene, med særlig vekt på å redusere fellesgjelden eller finansiere andre tiltak som gagnar sameiet.

### Vedlegg

2. unnarettet.png

---

Sak 10

## Innkjøp av dørautomatikk eller oppgradering av en-fløyet brannskyveport mellom Blinken og Unnarennet

Forslag fremmet av:

Mohsen Shafighi

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I kjølvannet av tyveri i garasjeanlegget, samt utfordringer knyttet til fuktighet og ventilasjon, foreslås det å vurdere innkjøp av dørautomatikk eller oppgradering av den en-fløyede brannskyveporten mellom Blinken og Unnarennet. Dagens portløsning kan være sårbar for uautorisert adgang, og dens bruk bidrar til økt

lufttilførsel til garasjen. Dette påvirker ventilasjonssystemet, som må varme opp tilført luft, noe som igjen øker energikostnadene og forlenger tørketiden for garasjeanlegget, særlig ved fuktige forhold.

Siden dette er et teknisk komplekst tiltak, foreslås det at styret får i oppdrag å utrede mulighetene grundig. Dette inkluderer å innhente tilbud fra kvalifiserte leverandører, vurdere teknisk gjennomførbarhet (spesielt med tanke på brannkrav). Hoermann som er leverandør av garasjeporten kan være et fint sted å starte med denne prosessen.

#### **Styrets innstilling**

Styrets anbefaling er å ikke bruke penger på dette. Vi betaler allerede store vedlikeholdskostnader for eksisterende port.

Porten er koblet til brannalarmen og lukker seg ved brann.

#### **Forslag til vedtak**

-Årsmøtet gir styret i oppdrag å utrede muligheten for innkjøp av dørautomatikk eller oppgradering av den en-fløyede brannskyveporten mellom Blinken og Unnarennet.

-Styret skal innhente teknisk vurdering og minst to uavhengige tilbud fra kvalifiserte leverandører.

-Styret skal legge frem en anbefaling for årsmøtet eller et ekstraordinært møte, basert på utredningen, med forslag til finansiering og eventuelle justeringer i budsjettet.

---

Sak 11

### **Valg av tillitsvalgte**

#### **Roller og kandidater**

##### **Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Frida Holm-Nielsen

Frida kan stille som styreleder for 1 år da hun allerede har suttet 1 år i styret.

##### **Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Marte Nordby Waagene
- Taban Borhan
- Toril Åbotnes Iversen

##### **Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

---

## Styrets årsrapport

### Styrets arbeid

Perioden som har vært:

- Vi har avholdt 12 styremøter i 2024
- Forrige styre ble høsten 2023, gjennom LSBs advokat, gjort oppmerksom på at noen plattinger og hekker er bygd utenfor egen tomt. Nåværende styre har vært i dialog med Lørenskogs driftsforening i forhold til konflikt ang tomtengrenser i parken som er overskredet av beboere men kom dessverre ikke til enighet.
- Vi har deltatt på årsmøtet for LSB
- Det har i 2024 blitt avholdt følgende:
  - o Dugnad
  - o Sommerfest
  - o Garasjevask
- Utbedret gjerde i Sheikenveien som var kjørt ned.
- Byttet ut defekte pullerter
- Inspeksjon av taksluk i de fleste boenhetene for å vurdere tilstand av disse. Midler til utbedring av disse er avsatt i budsjett for 2025.
- Installert avfuktingsanlegg i garasjen,
- Byttet filter på fjernvarmeanlegget og holdt øye med det pga tidligere problematikk.
- Installert sensorer slik at fjernvarme- og nytt anlegg snakker sammen.
- Vi har hatt kontinuerlig dialog med Selvaag ang betongen i garasjen.
- Vi har gjennomført sjekk av fellesområder sammen med komplett drift
- Vi har gjort en analyse i forhold til kostander knyttet til TV/Internett. Telenor er eneste som har kabel inn i Stasjonsbyen slik at bytte av leverandør eller bytte av TV/Internett-pakke vil bli dyrere.
- Klage på dispensasjon for sykkelbod, pergolaer og boder er avvist. Hvilket betyr at disse får stå.
- Ista har installert oppdaterte innsamlingsbokser for måling av fjernvarmen
- Vi har gjennom året prøvd å holde en konstruktiv dialog med Blinken ang fordeling av kostander ang garasjen. Per dags dato har dette stoppet opp og nå ligger det an til at vi må møtes i forliksrådet for å bli enige om en kostnadsfordeling.

**SAMEIET UNNARENNET**  
**ORG.NR. 920 601 596, KUNDENR. 7680**

**RESULTATREGNSKAP**

|                                    | Note | Regnskap<br>2024  | Regnskap<br>2023  | Budsjett<br>2024  | Budsjett<br>2025  |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>DRIFTSINNTEKTER:</b>            |      |                   |                   |                   |                   |
| Innkrevde felleskostnader          | 2    | 2 300 202         | 2 219 140         | 2 174 000         | 2 522 255         |
| Ladeinntekter EL-bil               |      | 62 444            | 0                 | 0                 | 0                 |
| Andre inntekter                    | 3    | 4 203             | 32 276            | 60 000            | 60 000            |
| <b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>         |      | <b>2 366 849</b>  | <b>2 251 416</b>  | <b>2 234 000</b>  | <b>2 582 255</b>  |
| <b>DRIFTSKOSTNADER:</b>            |      |                   |                   |                   |                   |
| Personalkostnader                  | 4    | -22 560           | -16 920           | -22 560           | -23 000           |
| Styrehonorar                       | 5    | -160 000          | -120 000          | -160 000          | -170 000          |
| Avskrivninger                      | 13   | -18 636           | -18 636           | 0                 | 0                 |
| Revisjonshonorar                   | 6    | -9 747            | -10 889           | -12 000           | -12 000           |
| Forretningsførerhonorar            |      | -100 638          | -95 705           | -102 000          | -107 000          |
| Konsulenthonorar                   | 7    | -106 003          | -41 313           | -15 000           | -20 000           |
| Drift og vedlikehold               | 8    | -784 066          | -248 632          | -205 000          | -862 000          |
| Forsikringer                       |      | -292 289          | -255 210          | -280 000          | -336 000          |
| Kommunale avgifter                 | 9    | -527 901          | -418 903          | -500 000          | -575 000          |
| Energi/fyring                      |      | -250 275          | -294 116          | -350 000          | -300 000          |
| TV-anlegg/bredbånd                 |      | -275 423          | -255 923          | -266 000          | -277 000          |
| Andre driftskostnader              | 10   | -306 057          | -307 899          | -240 600          | -359 000          |
| <b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>         |      | <b>-2 853 594</b> | <b>-2 084 144</b> | <b>-2 153 160</b> | <b>-3 041 000</b> |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>              |      | <b>-486 745</b>   | <b>167 272</b>    | <b>80 840</b>     | <b>-458 745</b>   |
| <b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b> |      |                   |                   |                   |                   |
| Finansinntekter                    | 11   | 23 419            | 10 881            | 0                 | 0                 |
| Finanskostnader                    | 12   | -52 835           | -47 048           | -41 000           | -60 000           |
| <b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b> |      | <b>-29 416</b>    | <b>-36 167</b>    | <b>-41 000</b>    | <b>-60 000</b>    |
| <b>ÅRSRESULTAT</b>                 |      | <b>-516 162</b>   | <b>131 105</b>    | <b>39 840</b>     | <b>-518 745</b>   |
| Overføringer:                      |      |                   |                   |                   |                   |
| Til opptjent egenkapital           |      | 0                 | 131 105           |                   |                   |
| Fra opptjent egenkapital           |      | -252 132          | 0                 |                   |                   |
| Udekket tap                        |      | -264 030          | 0                 |                   |                   |

# Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET UNNARENNET

Organisasjonsnummer: 920601596

Møtet ble avholdt 7. mai kl. 18:00, Thon Hotel Snø.

Antall stemmeberettigede som deltok: 15

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll.

Forslag til vedtak:

Ajay Paul Singh er valgt.

✓ Vedtatt.

## 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ Vedtatt.

## 3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:

Ajay Paul Singh er valgt som protokollfører og Ragnhild Østrem er valgt som protokollvitne.

✓ Vedtatt.

## 4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

## 5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak:**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ Vedtatt.

## 6. Fastsettelse av honorarer

Fremmet av: Styret

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 170 000.

**Styrets innstilling**

Indeksjustering av styrehonorar.

**Forslag til vedtak:**

Styrets godtgjørelse settes til 170 000.

✓ Vedtatt.

## 7. Endring av husordensregler

Fremmet av: Roar Westad Kristoffersen

Jeg fremmer forslag om følgende tillegg i husordensreglene og ber om at forslaget behandles på årsmøte:

«Alle beboere har ansvar for å vedlikeholde og trimme hekkene langs grensen til sin eiendom slik at plantene ikke vokser utover bedets bredde.»

Bakgrunnen for forslaget er at hekker og busker som vokser ut i veien tar av den lille plassen man har til f.eks. å rygge inn eller ut av carporten. Kvister som stikker ut øker også sjansen for at man riper opp bilen når man rygge ut fra carporten. Forslaget vil også bidra til at busker og hekker blir klippet og vedlikeholdt mer jevnlig og forhåpentligvis mer helhetlig enn i dag.

**Forslag til vedtak:**

Det foreslås å vedta endringen slik det er lagt frem, dette vil også gjelde de som har eksklusiv bruksrett til fellesareal.

✓ Vedtatt.

## 8. Bom ned til Sheikenveien

Det er mye store varebiler som kjører ned Sheikenveien som er til fare for beboere.

**Styrets innstilling**

Sheikenveien er ikke laget for store varebiler mtp plass. Det har også vært mange forsikringssaker der store varebiler har kjørt ned gjerder og pullerter.

**Forslag til vedtak:**

Styret foreslår at kommende styre sjekker kostnader for å sette opp en bom. Når pris er innhentet kan de det tas en avstemming i saken.

✓ Vedtatt.

## 9. Salg av tomt til Selvaag Bolig ASA

Fremmet av: Mohsen Shafighi

Sameiets tomt strekker seg ut mot Steinerud barnehage (markert med pin i vedlagt skjermdump) som i dag har minimal bruk for beboerne, delvis på grunn av dens avsides plassering i forhold til der de fleste bor. Tomten grenser til eiendom eid av Selvaag Bolig ASA (org.nr. 992 587 776), som eier resterende deler av området. Et salg av tomten kan gi sameiet en mulighet til å realisere verdier som kan bidra til å styrke økonomien vår.

Bakgrunnen for forslaget er at sameiet har hatt betydelige kostnader knyttet til prosjekter som ventilasjon i fellesgarasjen, noe som har økt fellesgjelden. Ved å selge tomten kan inntektene potensielt brukes til å redusere denne gjelden, noe som vil lette det økonomiske presset på sameiets beboere.

### Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget da det ikke er noe verdi i tomten for noen andre.

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt.

## 10. Innkjøp av dørautomatikk eller oppgradering av en-fløyet brannskyveport mellom Blinken og Unnarennet

Fremmet av: Mohsen Shafighi

I kjølvannet av tyveri i garasjeanlegget, samt utfordringer knyttet til fuktighet og ventilasjon, foreslås det å vurdere innkjøp av dørautomatikk eller oppgradering av den en-fløyede brannskyveporten mellom Blinken og Unnarennet. Dagens portløsning kan være sårbar for uautorisert adgang, og dens bruk bidrar til økt lufttilførsel til garasjen. Dette påvirker ventilasjonssystemet, som må varme opp tilført luft, noe som igjen øker energikostnadene og forlenger tørketiden for garasjeanlegget, særlig ved fuktige forhold.

Siden dette er et teknisk komplekst tiltak, foreslås det at styret får i oppdrag å utrede mulighetene grundig. Dette inkluderer å innhente tilbud fra kvalifiserte leverandører, vurdere teknisk gjennomførbarhet (spesielt med tanke på brannkrav). Hoermann som er leverandør av garasjeporten kan være et fint sted å starte med denne prosessen.

### Styrets innstilling

Styrets anbefaling er å ikke bruke penger på dette. Vi betaler allerede store vedlikeholdskostnader for eksisterende port.

Porten er koblet til brannalarmen og lukker seg ved brann.

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt.

## 11. Valg av tillitsvalgte

**Styreleder (1 år)**

Følgende ble valgt:

Frida Holm-Nielsen

Følgende stilte til valg:

Frida Holm-Nielsen

**Styremedlem (2 år)**

Følgende ble valgt:

Taban Borhan

Marte Nordby Waagene

Toril Åbotnes Iversen

Følgende stilte til valg:

Taban Borhan

Marte Nordby Waagene

Toril Åbotnes Iversen

**Varamedlem (1 år)**

Følgende ble valgt:

Inger Dyrnes Arns

Følgende stilte til valg:

Inger Dyrnes Arns

## **MIDLERTIDIGE HUSORDENSREGLER**

**For**

**Sameiet Unnarennet**

**Vedtatt på styremøtet 06.06.2018**

**Endret på årsmøte 23.05.19, 07.05.2025**

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

### **§1. Hensikt**

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Sameier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til boligen.

### **§ 2. Hensynet til øvrige beboere**

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere eller beboere.

Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 07.00, på fredager, lørdager og helligdager mellom kl. 24.00 og 07.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet. Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid. Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås.

### **§ 3. Orden i fellesområdene**

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke henges på felles plen og lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares på fellesområder.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

### **§ 4. Rensing av sluk på terrasse/balkong**

For å unngå skade må den enkelte sameier påse at sluk på terrasse/balkong holdes fritt for løv, is og lignende slik at avløp virker tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følge av manglende rensing av sluk, kan den enkelte sameier måtte dekke utbedringskostnadene.

## **§ 5. Avfallshåndtering**

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i blå, grønne og restavfallsposer. Papp, kartong, papir og gavepapir må legges i egen papirbeholder. Glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor sameiets område. Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

## **§ 6. Arbeider som krever autorisert personell**

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer rørøpplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

## **§ 7. Fasadeendringer**

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av parabol, endring av utvendige farger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Siden styrestag, bokser, farger og teksturer varierer mellom ulike firma bør opprinnelig leverandør (Solskjermingsgruppen) benyttes for utvendig solskjerming. Det ble vedtatt på årsmøte 23.05.19 at det åpnes opp for å bruke andre leverandører for solskjerming og zip-screen enn Solskjermingsgruppen, så frem at det følger samme standard. Det må i tillegg forhåndsgodkjennes av styret før bestilling. Dette for å sikre et enhetlig uttrykk eksteriørmessig, slik utbyggers intensjon er. Videre kreves styrets godkjenning for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

## **§ 8 Oppsetting av gjerder og hekker**

For å sikre et enhetlig uttrykk og at ingen beboere får begrenset lys og utsyn er det ikke tillatt å sette opp hekker eller gjerde før søknad er sendt til styret og godkjent.

Alle beboere har ansvar for å vedlikeholde og trimme hekkene langs grensen til sin eiendom slik at plantene ikke vokser utover bedets bredde.

Styret vil utarbeide retningslinjer for utforming av ulik type avskjerming på grøntarealene.

## **§ 9. Brannforebyggende sikkerhet**

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.



### **§ 10. Bruk av grill**

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

### **§ 11. Dyrehold**

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

### **§11. Brudd på husordensreglene**

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

### **§ 13. Endring av husordensreglene**

Husordensreglene kan endres av sameiermøtet. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

**Vedtekter for  
Sameiet Unnarennet**

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.  
Sist endret på ekstraordinært årsmøte 10.11.2020

**§ 1**

**Eiendommen - formål**

Sameiet Unnarennet (heretter sameiet) er et eierseksjonssameie i eiendommen gnr.106, bnr.244 i Lørenskog kommune med påstående bygninger, installasjoner og anlegg (heretter eiendommen).

Eiendommen er oppdelt i de eierseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som "seksjonene") som fremgår av vedlagte seksjoneringsbegjæring (vedlegg 1), med situasjonsplan og plantegninger.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg.

**§ 2**

**Organisering av sameiet**

Sameiet består av 50 boligseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som "bolig")

Bruksenhetenes hoveddel består av klart avgrensede og sammenhengende deler av bebyggelsen på eiendommen slik som angitt i re/seksjoneringsbegjæringen.

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

Sameiebrøkene bygger på hoveddelens BRA areal, eksklusive balkonger, boder og parkeringsplasser.

**§ 3**

**§ 3 Rettslig disposisjonsrett**

**3-1 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.

**3-1 Kortidsutleie**

(1) Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i 2-2 ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

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

## **§ 4**

### **Rett til bruk**

#### **4.1 Seksjonen**

Den enkelte sameier har med de presiseringer som fremgår nedenfor enerett til bruk av seksjonen. Bruken av seksjonen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Seksjonene kan bare nyttes til det formål som er fastsatt i seksjoneringsbegjæringen for den enkelte seksjon. Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 (2).

#### **4.2 Fellesareal**

Den enkelte sameier har rett til å nytte eiendommens fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruken av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

##### **4.2.1 Enerett til bruk**

(8) Følgende seksjoner har sammen eller hver for seg midlertidig enerett til bruk av bestemte deler av sameiets fellesareal:

Seksjonsnummer: 01

Grensene for enerett og hvilke seksjoner denne tilligger følger av vedlegg.

Eneretten gjelder fram til 01.01.2048 (maksimalt 30 år).

Seksjoner som eksklusiv bruksrett til fellesareal, er i tillegg ansvarlig for vedlikehold av dette området.

Endring i etablerte midlertidige eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

Seksjonsnummer: 10

Grensene for enerett og hvilke seksjoner denne tilligger følger av vedlegg. Eneretten gjelder fram til 01.01.2048 (maksimalt 30 år). Seksjoner som eksklusiv bruksrett til fellesareal, er i tillegg ansvarlig for vedlikehold av dette området. Endring i etablerte midlertidige eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt. Vedlegg 1.

## **§ 5**

### **Ordensregler**

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

## **§ 6**

### **Bygningsmessige arbeider**

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger, oppsetting av parabol, levegger etc., kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Videre kreves styrets godkjenning for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

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

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

## **§ 7**

### **Felleskostnader**

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken med mindre annet fremgår av denne bestemmelse eller særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader forbundet med kollektiv kabel-tv og evt. internett, og fordeles mellom seksjonene som er tilknyttet med en lik andel pr seksjon.

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

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

Kostnader til seksjonenes forbruk av fjernvarme (oppvarming/tappvann), vil bli fordelt etter sameiebrøk. Dersom /utbygger sameiet installerer individuelle energimålere skal kostnader til oppvarming og varmt tappevann til den enkelte bruksenhet betales etter målt forbruk.

Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

Sameiet har vedtatt å bygge boder for seksjonseiere som ønsker det, og har valgt å finansiere dette ved felles låneopptak. Fellesgjelden er fordelt etter ønsket nedbetalingstid, hvor avdrag og renter er inkludert. Lånet er fordelt ihht pris pr. bod og valgt nedbetalingstid mellom alle som har bygd en bod. Innkreving i forbindelse med låneopptak vil løpe helt til lånet er innfridd i sin helhet. Forretningsfører kan gi en oversikt over fellesgjeld til enhver tid

## **§ 9**

### **Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt**

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning holde bruksenheten med tilleggsareal i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som balkonger, dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

Sameieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameieren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

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

Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i seksjonen selv om det skulle ha vært utført av den forrige sameieren.

## **§ 10**

### **Sameiets vedlikeholdsplikt**

Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom seksjonene, skal sameiet holde ved like.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører knyttet til fellesarealer i boligdelen, reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, balkonger sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av boligen. Sameieren skal, hvis mulig, gis varsel om slike ettersyn eller arbeider på forhånd.

Selv om sameiet har vedlikeholdsplikten, skal kostnader fordeles slik som i hh. t § 7.

## **§ 11**

### **Utbedringsansvar og erstatning**

Fører en sameiers/andelseiers mislighold til skade på sameiets eiendom eller på annen sameiers bruksenhet eller annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører bruksenheten/boligen til, skal skaden utbedres av sameiet. Utgiftene kan kreves dekket av sameier etter tredje ledd.

Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte sameier eller andelseier. Sameiet hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

Sameiet og skadelidte sameiere eller andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at sameieren misligholder sine plikter, etter samme regler i borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

Sameier kan kreve erstatning for tap som følge av at sameiet ikke oppfyller pliktene sine, etter samme regler som borettslagslovens § 5-18.

## **§ 12**

### **Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse**

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf eierseksjonsloven § 26. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven, jf eierseksjonsloven § 27.

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23

### **§ 13**

#### **Styret**

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer med eventuelle varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det sameiermøtet som foretar valget. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

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

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

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.

### **§ 14**

#### **Sameiermøtet**

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Styret innkaller til det ordinære sameiermøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Varsel og innkalling sendes pr e-post til sameiere med registrert e-postadresse.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal sammen med tid og sted for møtet, bestemt angir de saker som skal behandles. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommande sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

### **§ 15**

#### **Sameiermøtets vedtak**

I sameiermøtet har hver seksjon 1 stemme.



Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertall av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

1. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om blant annet.

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelse eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører sameierne i felleskap
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går over vanlig forvaltning
- Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål.
- Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

2. Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameierne det gjelder:

- At eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like utover det som følger av disse vedtekter jf. §§ 10.
- Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
- Innføring av vedtektsbestemmelsene om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 7.

3. Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

## **§ 16**

### **Forretningsfører**

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41

## **§ 17**

### **Forsikring**

Sameiet er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid holdes forsvarlig forsikret i et godkjent selskap. Andre forsikringer er den enkelte sameier ansvarlig for.

## **§18**

### **Mindretallsvern**

Sameiermøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

## **§ 19**

### **Endringer i vedtektene**

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

## **§ 20**

### **Generelle plikter**

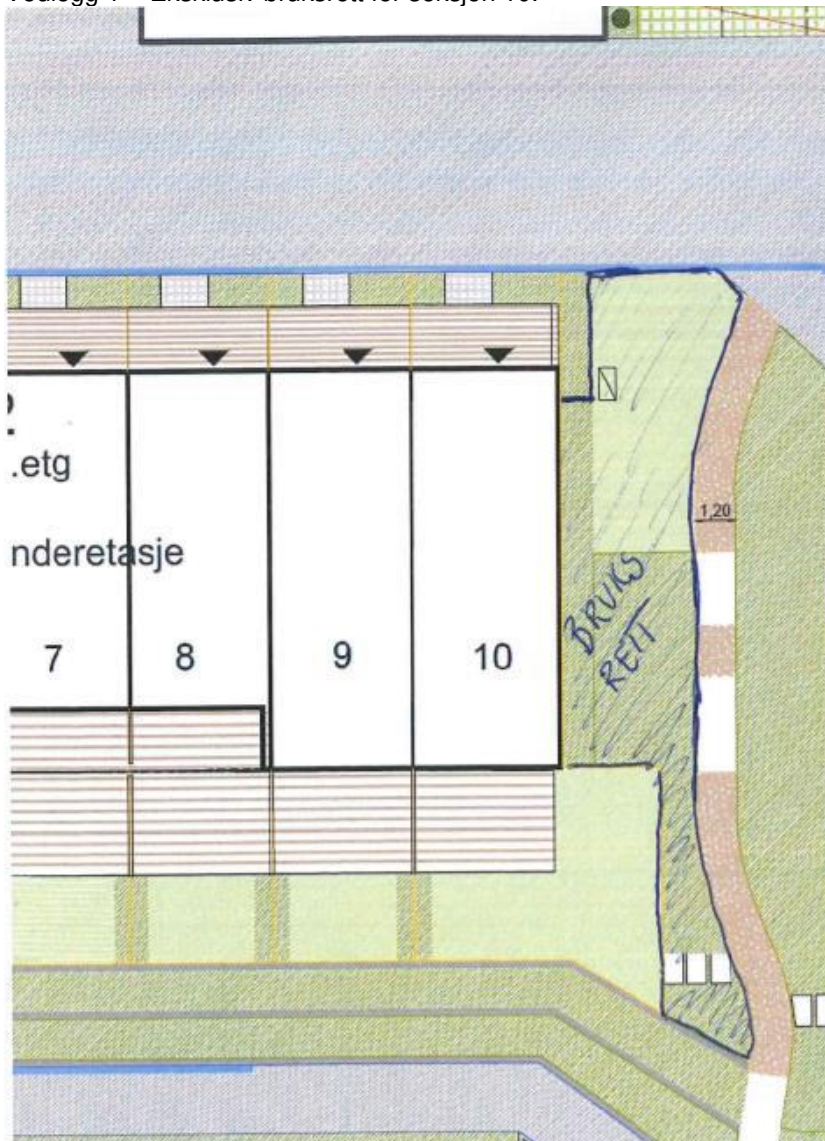
Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet eller styret.

## § 21

### **Medlemskap Lørenskog Stasjonsbys Driftsforening for Park og Skog**

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

Vedlegg 1 – Eksklusiv bruksrett for seksjon 10.





Sweco Norge As  
Postboks 80 Skøyen  
0212 OSLO  
Erica Rosa Damasceno Santos

Saksbehandler / telefon  
Nirosh Theva Ranjan / 969 47 042

Vår referanse:  
16/2321- 115

Deres referanse:

Dato:  
13.06.2024

## Ferdigattest - Rekkehus

|                                                                                                                                     |                                                                                  |                |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| <b>Adresse</b><br>Revyveien 1,3,5,7,9,11,13,15,17,19,21,23,25,27,29 og<br>Sheikenveien 1-24, 26,28,30,32,34,36,38,40,42,44 og<br>46 | <b>Gnr./bnr./fnr./snr.</b><br>106/244//                                          | <b>Bygning</b> |
| <b>Ansvarlig søker</b><br>Sweco Norge AS<br>Postboks 80 Skøyen<br>0212 OSLO                                                         | <b>Tiltakshaver</b><br>Selvaag Bolig ASA<br>Postboks 13 Øvre Ullern<br>0311 OSLO |                |
| <b>Tiltakets art:</b>                                                                                                               | <b>Bygningstype:</b><br>Rekkehus                                                 |                |

### Ferdigattest er gitt med bakgrunn i mottatt søknad.

Søknad om ferdigattest er mottatt 24.03.2023. Søknad om ferdigattest gjelder for 50 boenheter på eiendommen, samt underjordisk parkeringskjeller. Rammetillatelse for tiltaket ble gitt den 19.08.2016 (saksnr. 16/2321-11)

Da kommunen mottok søknad om ferdigattest den 24.03.2023 ble det avdekket søknadspliktige endringer som ikke var godkjent. Tiltaket var dermed avhengig av både dispensasjon fra regulert byggegrense og endringstillatelse. Innvilgelse av dispensasjon og endringstillatelse ble gitt den 05.06.2024 og 12.06.2024.

Du har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter, er oppfylt. Ferdigattest gis på dette grunnlaget.

Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Tiltaket forutsettes utført i tråd med gitt tillatelse og godkjente kart og tegninger.

Tiltaket, eller deler av tiltaket, må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. plan- og bygningsloven § 20-1).

### Klageadgang

Vedtaket kan påklages til statsforvalteren i Oslo og Viken i medhold av plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningslovens kap. VI. Klage sendes Lørenskog kommune, postboks 304, 1471 Lørenskog eller [postmottak@lorenskog.kommune.no](mailto:postmottak@lorenskog.kommune.no)

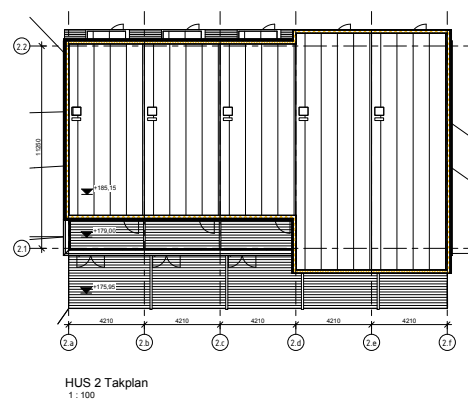
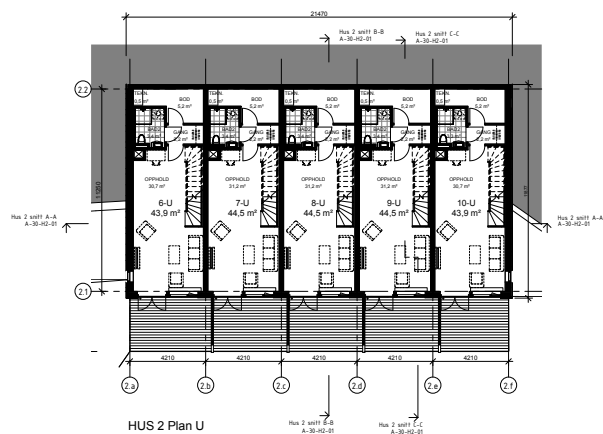
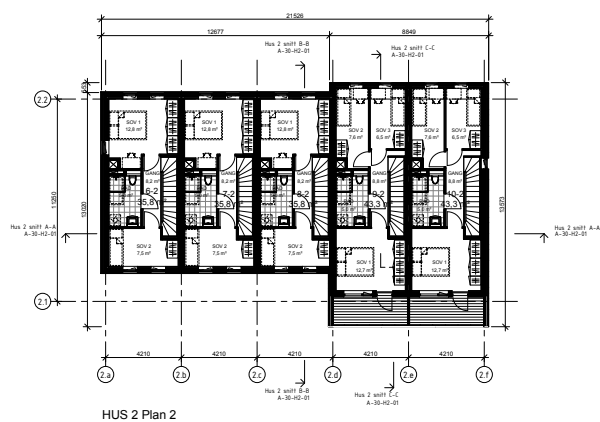
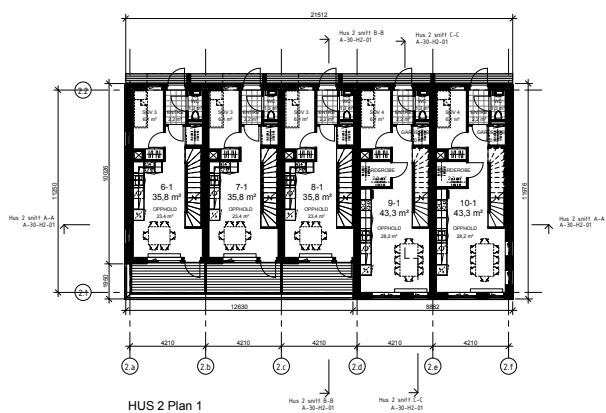
Klagefristen er 3 uker fra den dag melding om avgjørelsen er kommet frem til klageren. En klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort.

Postadresse:  
Lørenskog kommune  
Postboks 304  
1471 Lørenskog

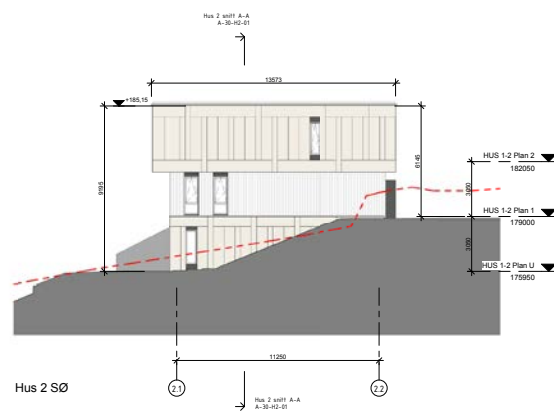
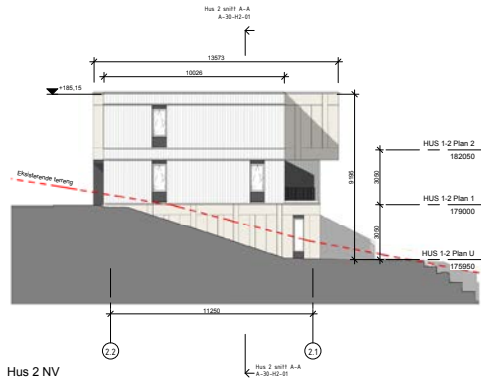
67 93 40 00  
[postmottak@lorenskog.kommune.no](mailto:postmottak@lorenskog.kommune.no)  
[www.lorenskog.kommune.no](http://www.lorenskog.kommune.no)  
Org.nr.: 842 566 142 (mva)

Besøksadresse:  
Lørenskog hus, Festplassen 1  
1473 LØRENSKOG

Dokument-ID:  
24/54239



Vedlegg: E-402



Site plan showing the location of the building within the project area. The building is highlighted in red.

**SELVAAG BOLIG**

**Lerenskog B 1-8**

| Prosjekt | Dato       | Rev | Rev |
|----------|------------|-----|-----|
| 1-1217-B | 15/04/2018 | LD  | 126 |
| 1-1217-B | 15/04/2018 | ABB | 126 |

**Hus 2 fasader**

**A-40-H2-01**

# Nabolagsprofil

Revyveien 11 - Nabolaget Lur - vurdert av 44 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

|                                    |                   |
|------------------------------------|-------------------|
| Lørenskog stasjon<br>Linje L1      | 8 min<br>0.7 km   |
| Lørenskog stasjon<br>Linje 67, 120 | 9 min<br>0.8 km   |
| Stovner<br>Linje 4, 5              | 7 min<br>3.6 km   |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer   | 17 min<br>14.9 km |
| Oslo Gardermoen                    | 27 min            |

## Skoler

|                                                          |                  |
|----------------------------------------------------------|------------------|
| Luhr skole (1-7 kl.)<br>508 elever, 21 klasser           | 3 min<br>0.3 km  |
| Nye Fjellhamar skole (1-7 kl.)<br>768 elever, 29 klasser | 21 min<br>1.8 km |
| Solheim skole (1-7 kl.)<br>501 elever, 21 klasser        | 5 min<br>2.3 km  |
| Wang Ung Romerike (8-10 kl.)<br>190 elever, 6 klasser    | 6 min<br>0.5 km  |
| Fjellsrud skole (8-10 kl.)<br>364 elever, 33 klasser     | 22 min<br>1.9 km |
| Mailand videregående skole<br>900 elever                 | 5 min<br>2.6 km  |
| Lørenskog videregående skole<br>850 elever, 39 klasser   | 6 min<br>3 km    |



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



## Kvalitet på skolene

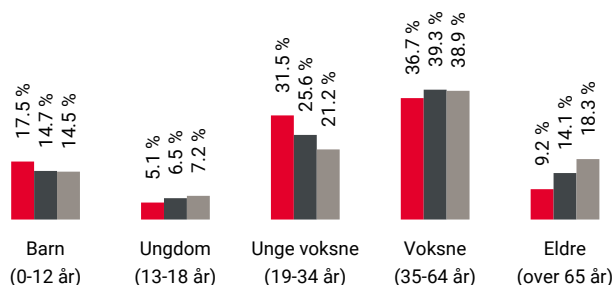
Veldig bra 77/100



## Naboskapet

Høflige 65/100

## Aldersfordeling



| Område        | Personer  | Husholdninger |
|---------------|-----------|---------------|
| Lur           | 2 901     | 1 522         |
| Oslo og omegn | 999 185   | 490 708       |
| Norge         | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

|                                            |                 |
|--------------------------------------------|-----------------|
| Steinerud barnehage (1-5 år)<br>132 barn   | 3 min<br>0.2 km |
| Framtia barnehage (1-5 år)<br>105 barn     | 5 min<br>0.4 km |
| Margaretalia barnehage (1-5 år)<br>48 barn | 6 min<br>0.5 km |

## Dagligvare

|                                           |                  |
|-------------------------------------------|------------------|
| Rema 1000 Lørenskog Stasjonsby            | 5 min            |
| Joker Starveien<br>PostNord, søndagsåpent | 17 min<br>1.4 km |



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. Tog/t-bane



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



### Trafikk

Lite trafikk 85/100



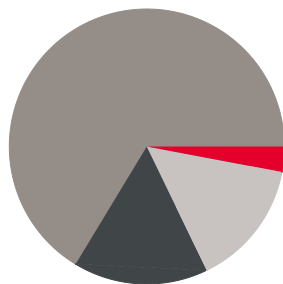
### Støynivået

Lite støynivå 83/100

## Sport

|                                    |        |   |
|------------------------------------|--------|---|
| ⚽ Luhr skole                       | 3 min  | 🚶 |
| Aktivitetshall, fotball            | 0.3 km |   |
| ⚽ Roald Amundsensvei 22 - balløkke | 11 min | 🚶 |
| Ballspill                          | 0.9 km |   |
| 🚴 EVO SNØ                          | 6 min  | 🚶 |
| 🚴 Sportytude Lørenskog Snø         | 8 min  | 🚶 |

## Boligmasse



3% enebolig  
16% rekkehus  
67% blokk  
15% annet

## Varer/Tjenester



Metro Senter

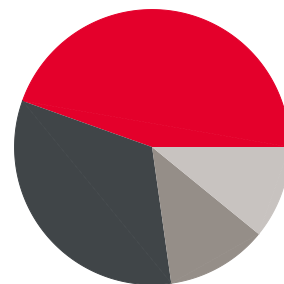
7 min 🚗



Apotek 1 Fjellhamar

21 min 🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



45% i barnehagealder  
33% 6-12 år  
12% 13-15 år  
11% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

47%

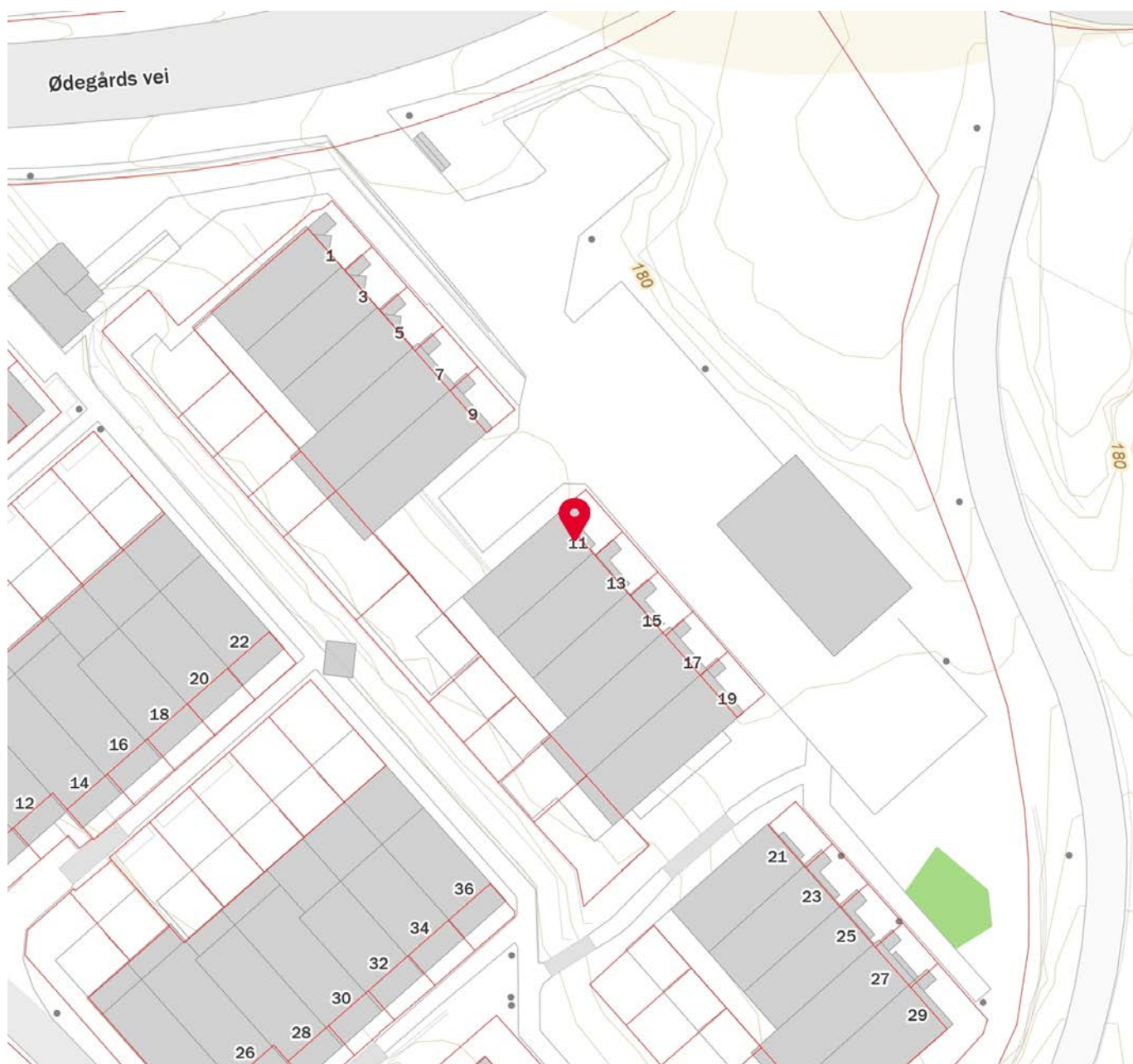
Lur

Oslo og omegn

Norge

## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 31% | 33%   |
| Ikke gift     | 58% | 54%   |
| Separert      | 9%  | 9%    |
| Enke/Enkemann | 2%  | 4%    |





## 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 musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

**13. UTVENDIGE 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.



# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

|                               |           |
|-------------------------------|-----------|
| Andelsbolig og aksjeleilighet | 8 900 kr  |
| Selveierleilighet og rekkehus | 11 900 kr |
| Ene-, tomannsbolig og tomt    | 16 900 kr |

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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](http://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:** Revyveien 11  
1470 LØRENSKOG

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Kamilla Jæger

**Telefon:** 976 64 473  
**E-post:** kamilla.jeger@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