

aktiv.





Partner / Eiendomsmegler

Karianne Amlie

Mobil 977 57 259

E-post karianne.amlie@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

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



Partner / Eiendomsmegler

Kamilla Jæger

Mobil 976 64 473

E-post kamilla.jeager@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling

Aktiv Eiendomsmegling

Grønlandsleiret 23

0190 Oslo

Stor, delikat 5-roms hjørneleilighet

Nå har du muligheten til å sikre deg denne nye og lekre leiligheten med fin beliggenhet i Lørenskog Hageby.

Innvendig møtes du av en luftig atmosfære og moderne standard, alt nytt i 2024. Med to balkonger kan du nyte godværsdagene med sol hele dagen. Planløsningen er godt tilpasset sosialt liv, med bl.a. fire gode soverom og to bad. Et lekkert kjøkken fra HTH inviteres til flere kokker og matglade gjester med god plass til spisebord. Her er det er også mulighet for å etablere hybeldel med god skattefri leieinntekt.

Beliggenheten er rolig og tilbaketrukket fra vei- og biltrafikk, samtidig som du har alt av fasiliteter, servicetilbud og kollektivtransport like utenfor døren.

Her kan du flytte rett inn og bo godt fra første stund, velkommen til visning!

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 2 700 000,-	Antall rom:	5
Fellesgjeld:	Kr 4 754 000,-	Gnr./bnr.	Gnr. 100, bnr. 815
Omkostn.:	Kr 1 350,-	Snr.	1
Total ink omk.:	Kr 7 455 350,-	Andelsnr.:	10
Felleskostn.:	Kr 26 753,-	Oppdragsnr.:	1002250002
Selger:	Saida Zahoor		
Salgsobjekt:	Andelsleilighet		
Eierform:	Andel		
Byggeår:	2024		
BRA-i/BRA Total	102/107 kvm		
Soverom:	4		

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	40
Tilstandsrapport	56
Egenerklæring	75
Nabolagsprofil	80
Budskjema	123

PLANTEGNING

Gamleveien 85A



Tegningen er en skisse. Avvik fra oppsatte mål kan forekomme.
Utført av Pål A. Rønning, Takstmann Norsk Takst, Tlf 995 11 869

aktiv.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Velkommen til Gamleveien 85A!



En stor og delikat 4-roms hjørneleilighet med to solrike balkonger og god planløsning.



Her bor sentralt i Lørenskog, med alt du måtte trenge innen gangavstand.



Fra stuen har du adgang til romslig balkong med god plass til utemøblement.



Stuen er lys og luftig. Store vindusflater gir rikelig med lysinnslipp.



Her har du god plass til innredning i forskjellige soner.





Åpen løsning mot kjøkkenet skaper et sosialt allrom.



Kjøkkenet er holdt i tidsriktige toner.



Det vakre kjøkkenet er et møbel i seg selv. Her har du slette overflater i beige utførelse med mørk benkeplate.



Et delikat hovedbad gir spafølelsen hjemme.



Badet er utstyrt med hjørnedusj, toalett og servant.



Her finner du også opplegg for vaskemaskin ved siden av servanten.





Hovedsoverommet er svært romslig, med god plass til dobbeltseng og nattbord.



Herfra har du adgang til egen balkong.



Balkongen ligger vendt mot rolige fellesarealer.





Store vinduer og glassfelt i dør gir godt med lysinnslipp til rommet.







Her ligger alt til rette for en god natts søvn.



Soverom II passer perfekt som barnerom, gjesterom eller kontor.



Her har du god plass til seng, pult og oppbevaring.



Rommet ligger med adkomst fra stue.



Soverom III gir god plass til dobbeltseng, nattbord og oppbevaring.



Herfra har du adkomst til eget bad.



Rommet er holdt i lyse, naturlige toner.





Badet er utstyrt med toalett, dusj og servant.



Her ligger alt til rette for en god start på dagen.





Soverom IV - Et lyst og behagelig soverom med god atmosfære.



Rommet gir plass til seng, nattbord og oppbevaring.



En hyggelig gang fører deg mellom rommene.









I entreen har du plass til å henge fra deg yttertøy og sette fra deg sko.



Leiligheten er en del av "nye Lørenskog", et område under rivende utvikling.



Fra bussterminalen kommer du deg enkelt inn til Oslo eller Lillestrøm.



Hva med å nyte ettermiddagen langs idylliske Langevann? Langs vannet finner du badeplass med sandbunn, flere brygger og flotte turstier som er ypperlig for både hygge og trening.



Lørenskog togstasjon. Toget tar deg til Oslo S på 18 minutter og har oslotakst.



Området har et godt utviklet utdanningstilbud for store og små.



SNØ, verdens råeste helårsanlegg for snøopplevelser ligger rett ved boligen. Her finner du også EVO treningssenter, flere spisesteder, sportsbutikk m.m.



Kort vei til Metro og Triaden kjøpesenter samt Lørenskog hus med alt av butikker, vinmonopol, kino, SATS, restauranter etc.

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 102 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 107 m²

TBA: 22 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 5 m² Kjellerbod.

2. etasje

BRA-i: 102 m² Entre, gang, bad 1, bad 2, åpent kjøkken med spiseplass, stue med utgang balkong, 4 soverom - hvorav ett med utgang til balkong.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

22 m² To balkonger.

Tomtetype

Eiet

Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt for borettslaget.

Beliggenhet

Her bor du i et attraktivt og sentralt område i Lørenskog rett ved Triaden storsenter. Denne leiligheten gir deg nærhet til alt du trenger i hverdagen, inkludert shopping, rekreasjon og kollektivtransport. Du har enkel tilgang til flere vakre rekreasjonsområder, og det er gangavstand til Østmarka, hvor du blant annet finner Losby og Mønevann. Lørenskog har et bredt spekter av fasiliteter, inkludert skiløyper, skøytebaner, badeplasser, turstier, sykkelveier, rideveier, fiskevann, svømmehaller og ulike ballbaner.

Dagligvarehandelen kan gjøres på enten Rema 1000 Løkenhagen, Coop Extra Triaden eller Meny Triaden. Triaden Storsenter ligger rett i nærheten og tilbyr et variert utvalg av butikker både innenfor de store kjedene og enkeltstående butikker. Her finnes det en

rekke ulike aktivitetstilbud som trampolinepark, aktivitetssenter, lekeland og Ninja-bane til Norges første Sky rider; en slags berg-og-dal-bane der man henger i en sele og følger en bestemt bane flere meter over bakken. Det er også kafe, barnepass og bursdagsrom. Sats har åpnet ett nytt og stort treningssenter som ligger rett ved siden av Playworld i 2. etasje. Ønsker du ytterligere servicetilbud er det kort vei til Metro senter eller Strømmen Storsenter som er et av Norges største kjøpesentre med ca. 200 butikker og tilknyttede virksomheter.

I løpet av de siste årene har Skårersletta i sentrum gjennomgått store oppgraderinger. Gaten har blitt en hyggelig sentrumsgate utvidet med fortau og sykkelvei på begge sider, fått flere fasiliteter med trivelige møteplasser, aktivitet og folkeliv. Nyetablerte Skårerparken ligger sentralt til langs sentrumsgaten og er en livlig aktivitetspark og en sosial møteplass. Parken er utformet for å håndtere overflatevann på en kontrollert måte og byr på ulike områder for blant annet avslapping, lek, treamfi, utsiktsplattform og en sirkulær arena. Om vinteren blir det etablert skøytebane i parken, et ideelt sted for barn å utforske sine skøyteferdigheter.

Losby Gods og golfbane er et meget populært tur- og rekreasjonsområde. Gården er utgangspunkt for turer innover i Østmarka, samt målet for tur- og skigåere som starter i det sentrale Lørenskog. Fra Mønevann kan du leie kano som tar deg videre innover vassdragene. Lørenskog kommune driver Losby besøksgård og kafé, og det er et meget flott golfanlegg her med bl.a. 9 og 18-hulls golfbane, driving range, putting green og nærspillsområde.

SNØ er en av verdens største innendørsarenaer som forener langrenn, snowboard, alpint, freeski og isklatringer under samme tak. Her finner du også kjente merkevarer innen sports- og fritidsmote, samt en butikk som spesialtilpasser utstyret til deg. Alt fra pizza og lekre kaker til en kaffe kan nytes mens du ser på livet og blide mennesker i bakken gjennom store panoramavinduer. Thon Hotel Snø ligger vegg i vegg med SNØ. For nærmere informasjon, se <https://www.snooslo.no>. Rett ved SNØ finner du Sportytude treningssenter. I samme bygning har JumpYard trampolinepark nylig åpnet. For nærmere informasjon, se <https://www.jumpyard.no>.

Området har kort gangavstand til Berger barnehage og Benterud barnehage. Videre er det kort avstand til flere skoler som Benterud barneskole, Løkenåsen ungdomsskole og Mailand videregående skole som nærmeste alternativer.

Nærmeste bussholdeplass er Triaden i Gamleveien, som ligger ca. 3 min gange fra leiligheten. Med avganger hvert 10. min kommer du deg til Oslo sentrum på litt under 30 min og til Lillestrøm på ca. 20 min. En liten kjøretur unna finner du Lørenskog stasjon, med togforbindelse mellom Lillestrøm stasjon og Drammen stasjon, via Oslo S. Med tog fra Lørenskog stasjon tar det kun 18 min til Oslo s og 10 min til Lillestrøm.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Benterud barnehage 0.3 km

Berger barnehage 0.4 km

Drømmehagen/Vallerud musikkbhg. 0.6 km

Skoler

Benterud skole 0.2 km

Rasta skole 1.1 km

Finstad skole 1.2 km

Åsen skole 1.3 km

Løkenåsen skole 1.1 km

Mailand videregående skole 1.9 km

Lørenskog videregående skole 4.4 km

Bygningssakkyndig

Pål Andreas Rønning

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Blokken er oppført med betong grunnmur, støpte kjellergulv. Bærekonstruksjon og leilighetsskillere i betong. Utvendig kledning av teglstein og beiset trepanel. Dekker/etasjeskillere i armert betong. Flatt tak med innvendig taknedløp, tekket med papp/ folie. Taket ble ikke besiktiget på befaringssdag. Blokken fremstår som nyoppført.

Innhold

Entré, gang, to bad, åpent kjøkken med spiseplass, stue med utgang balkong og 4 soverom - hvorav ett med utgang til balkong.

I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod (merket D148) på ca 5,3 m2.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven.

Leiligheten har fått utelukkende tilstandsgrad 1.

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Det følger to biloppstillingsplasser i felles garasjeanlegg i kjeller, plass nr. 244 og 245. Den ene biloppstillingsplassen ligger foran den andre.

Forsikringsselskap

Tryg Forsikring

Polisenummer

8889017

Energi

Oppvarming

Radiator i stue og ett soverom. Antatt varmekabler i begge bad.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 700 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Info formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte. Formuesverdien settes da etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens

beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er 25 prosent av markedsverdi for primærbolig og 95 prosent for sekundærbolig for inntektsåret 2022 og 100 prosent for inntektsåret 2023. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene er på kr 26.753,- pr. måned og er fordelt slik:

- Felleskostnader 4.867,-
- TV/bredbånd 299,-
- Kapitalkost. lån 1 OBOS01 21.587,-

I tillegg kommer felleskostnader for garasjen kr 600,- pr kvartal per plass.

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker leilighetens andel av borettslagets driftskostnader.

Borettslaget har etablert IN-ordning på lånet. Dersom andel av lån innbetales i sin helhet (kr 4.753.000,-), vil felleskostnader pr. måned reduseres med kr 21.587,-. Nye felleskostnader vil da være kr 5.166,- pr. måned. Ta kontakt med OBOS for informasjon om innbetaling.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 26 753

Felleskostnader etter avdragsfri periode

Borettslagets lån er avdragsfritt t.o.m. 01.08.2034. Estimert endring etter avdragsfrihet er kr 5.251,-.

Forutsatt at det ikke vil være endringer i dagens felleskostnader, vil nye felleskostnader være kr 32.004,- når avdragsfriheten utløper.

Andel Fellesgjeld

Kr 4 754 000

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

01.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Lørenskog Hageby Borettslag 2

Organisasjonsnummer

928261859

Andelsnummer

10

Om borettslaget

Selskapet har avtale med Lyse Energiservice om fordeling av energiforbruket til hver boenhet basert på individuell måling. Faktura sendes månedlig.

Budsjett og årsregnskap vil først foreligge ved neste årsmøte, da borettslaget er nyoppstartet i 2024.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier inngår en egen avtale med borettslaget. Ekstraordinær nedbetaling kan skje to ganger pr. år, henholdsvis 30.8. og 28.2.

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 - tolv - måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: OBOS01-98208346105

Restsaldo: 533.562.000,-

Andel restsaldo: 4.754.000,-

Restløpetid: 39 år 9 md.

Avdragsfrihet t.o.m: 01.08.2034

Rente: 5,45%, flytende

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslagsmodellen innebærer at en andelseier kan bli ansvarlig for felleskostnader andre andelseiere ikke betaler. Enkelte borettslag er tilknyttet en sikringsordning som reduserer borettslagets risiko for tap på grunn av andelseiernes betalingsmislighold. Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en partene. Oppsigelsestiden er 12 måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

Da borettslaget er nytt, er det ikke utarbeidet regnskap og budsjett.

Styregodkjennelse

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Regler satt i husordensregler må følges.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 100, bruksnummer 815, seksjonsnummer 1 i Lørenskog kommune. Andelsnr. 10 i Lørenskog Hageby Borettslag 2 med orgnr. 928261859

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3222/100/815/1:

14.01.1953 - Dokumentnr: 171 - Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om veg

Bestemmelse om vedlikehold

Overført fra: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:815

Gjelder denne registerenheten med flere

21.11.1994 - Dokumentnr: 17232 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Rettighetshaver akershus Energiverk

Overført fra: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:815

Gjelder denne registerenheten med flere

09.11.1998 - Dokumentnr: 17808 - Erklæring/avtale

Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.

Overført fra: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:815

Gjelder denne registerenheten med flere

25.01.1999 - Dokumentnr: 977 - Bruksrett

Bestemmelse om parkering

Overført fra: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:815

Gjelder denne registerenheten med flere

22.02.2022 - Dokumentnr: 206434 - Bestemmelse om nettstasjon

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Overført fra: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:815

Gjelder denne registerenheten med flere

06.12.2022 - Dokumentnr: 1387221 - Bestemmelse om vann/kloakk

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune

Org.nr: 842 566 142

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:815 Snr:1 F m.fl.
Gjelder denne registerenheten med flere

06.12.2022 - Dokumentnr: 1387221 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:815 Snr:1 F m.fl.
Gjelder denne registerenheten med flere

06.12.2022 - Dokumentnr: 1387221 - Erklæring/avtale
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Bestemmelser om rør- og kabelføringer og skap til teknisk infrastruktur over
hverandres eiendommer
Bestemmelse om vedlikehold
Overført fra: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:815 Snr:1 F m.fl.
Gjelder denne registerenheten med flere

13.12.2022 - Dokumentnr: 1413223 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Bestemmelse om spillvannsledninger, søppelsug og kummer
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Overført fra: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:815 Snr:1 F
Gjelder denne registerenheten med flere

13.12.2022 - Dokumentnr: 1413223 - Bestemmelse om jordvarme/jordsløyfe/
fjernvarme
Rettighetshaver: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Overført fra: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:815 Snr:1 F
Gjelder denne registerenheten med flere

04.09.2024 - Dokumentnr: 1903758 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:816
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:817
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:818

Gjelder bruksrett til felleslokale
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om vedlikehold

25.04.2024 - Dokumentnr: 1366318 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Samleseksjon bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 10515/10638

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for nye boligblokker, hus D (D1 og D2) datert 15.05.24. Det er i den midlertidige brukstillatelse anmerket følgende forhold: Det må søkes om ferdigattest når nedstående arbeid er utført innen 01.11.2025.

- Hus B
- Hus C
- Tilhørende garasjekjeller og utomhusarealer

Ferdigattest/brukstillatelse datert

15.05.2024.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål etter reguleringsplan med reguleringsbestemmelser 2014003 datert 25.06.2014.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 700 000 (Prisantydning)

4 754 000 (Andel av fellesgjeld)

7 454 000 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 200 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

1 350 (Omkostninger totalt)

8 550 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

11 350 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

7 455 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

7 462 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

7 465 350 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 350

Betalingsbetingelser

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

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

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og

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

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

1 500 Digital annonsering
5 000 Fotograf
3 000 Gebyr for betalingsutsettelse (Valgfritt)
18 900 Markedspakke premium
6 900 Oppgjørshonorar
4 500 Opplysninger fra forretningsfører (kan variere)
1 910 Sikkerhetsstillelse
4 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
19 390 Tilretteleggingsgebyr
2 800 Visninger/overtakelse per stk.
6 385 Eierskiftegebyr
500 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
9 875 Utlegg takst/tilstandsrapport

Totalt kr: 138 400

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

Oppdragsansvarlig

Karianne Amlie
Partner / Eiendomsmegler
karianne.amlie@aktiv.no
Tlf: 977 57 259

Kamilla Jæger
Partner / Eiendomsmegler
kamilla.jeger@aktiv.no
Tlf: 976 64 473

Ansvarlig megler

Karianne Amlie
Partner / Eiendomsmegler
karianne.amlie@aktiv.no
Tlf: 977 57 259

Fremtiden Eiendomsmegling AS, Grønlandsleiret 23
0190 OSLO
Tlf: 230 80 700

Salgsoppgavedato

21.01.2025

Vedlegg

Gamleveien 85A 1475 Finstadjordet

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2024

BRA: 102 m²

BRA (ny arealstandard): 107 m²

BRA-i (ny arealstandard): 102 m²

Samlet vurdering

TG-0

22

TG-1

4

TG-2

0

TG-3

0

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate 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.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Takstrapporten

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/26036>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
3.1.2025

Rapportdato
9.1.2025

Hjemmelshavere

Navn: Saida Zahoor

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Nei

Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Pål Rønning Telefon: 99511869
Firma: Rønning Eiendomstaksering AS Epost: paal@taksthuset.no
Adresse: Heggelibakken 4, 0375 OSLO


TAKSTHUSET
EIEREINNSPENSERINGSBUREAU



Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten.

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten.

Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: Gamleveien 85A, 1475 Finstadjordet

Kommunenr:	3222	Gårdsnr:	100	Bruksnr:	815	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:	10	Leilighetsnr:	10	
Byggeår:	2024					
Boligtype:	Leilighet					

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten fremstår som godt vedlikeholdt/nyoppført og med god standard. Leilighetens innvendige bygningsmessige standard er fra byggeår.

Blokk i 10 etasjer pluss to kjellerplan beliggende til offentlig vei.

Adkomst til leiligheten via trappeoppgang/heis og fellesgang fra Gamleveien.

Kommunalt vann og avløp.

Det følger to biloppstillingsplasser i felles garasjeanlegg i kjeller, plass nr. 244 og 245. Den ene biloppstillingsplassen ligger foran den andre.

Biloppstillingsplassene har en bredde på ca 2,75 m og dybde på ca 5,08 m (innerste plass) og ca 4,98 m (ytterste plass). Plassene grenser mot betong søyle på en side.

Dagens gjeldene bestemmelser i (TEK17) for vanlige parkeringsplasser, sier: Har parkeringsplassen sidehinder på en side som f.eks betongsøyle, må plassen være minst 3,0 m bred og 4,8 m i dybde. Bestemmelsene er ikke tilfredstilt i henhold til breddemål.

Blokken er oppført med betong grunnmur, støpte kjellergulv. Bærekonstruksjon og leilighetsskillere i betong. Utvendig kledning av teglstein og beiset trepanel. Dekker/etasjeskillere i armert betong. Flatt tak med innvendig taknedløp, tekket med papp/folie. Taket ble ikke besiktiget på befaringdag. Blokken fremstår som nyoppført.

5. Arealinformasjon

Fra 1. januar 2024 vil det bli innført nye regler for arealangivelser ved salg av boliger. Ny standard som har som mål å beskrive boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

1. Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhetens yttervegger.
2. Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenheten, som kan nås via fellesarealer eller utvendig adkomst.
3. Innglasset balkong (BRA-B): Dette omfatter arealet på innglassede balkonger.

Samtidig vil det være en separat angivelse TBA (Terrasse- og balkongareal), som dekker områder som balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	102	102	0	Entre, gang, bad 1, bad 2, åpent kjøkken med spiseplass, stue med utgang balkong, 4 soverom - hvorav ett med utgang til balkong.	
Totalt m²	102	102	0		

Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	102	102	0	0	22
Kjeller	5	0	5	0	0
Totalt m²	107	102	5	0	22

Gulvareal (ny arealstandard)

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. etasje	103	102	1
Totalt m²	103	102	1

Kommentar til arealberegning

Deler av areal bak skyvedører i entre er ikke målverdig i henhold til NS3940's bestemmelser for takhøyde. Arealet har et gulvareal på ca 1,0 m2.

Leiligheten disponerer en kjellerbod (merket D148) på ca 5,3 m2.

Felles takterrasse.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting: Balkong 1

Type	Balkong
Overbygget balkong på ca. 13,8 m2 med utelys og strømuttak. Balkongen er oppført med betonggulv med overliggende tregulv. Naturlig avrenning fra gulv. Rekkverk oppført i behandlet stålkonstruksjon som dels spilerekkverk og dels med utfyllende lakkerte stålplater.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-0
Rekkverkshøyden er målt til ca 106 cm fra topp tregulv. Dagens forskriftskrav på 100 cm. Betonggulv var ikke mulig å besiktige under tregulv. Det ble ikke registrert avvik.	

6.2 Balkong, terrasse, platting: Balkong 2

Type	Balkong
Overbygget balkong på ca. 8,3 m2 med utelys og strømuttak. Balkongen er oppført med betonggulv med overliggende tregulv. Naturlig avrenning fra gulv. Spilerekkverk oppført i behandlet stålkonstruksjon.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja

Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-0
Rekkverkshøyden er målt til ca 106 cm fra topp tregulv. Dagens forskriftskrav på 100 cm.	
Betonggulv var ikke mulig å besiktige under tregulv. Det ble ikke registrert avvik.	

6.3 Vinduer og dører

Beskrivelse	
3-lags isolerglass vinduer fra 2023. 3-lags isolerglass vindu fra 2023 i begge balkongdører. Dør mot fellesareal er brann- og lydklassifisert (EI30 og dB40) med kikkhull.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-0

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Etasjeskille i betong.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn**TG-1**

Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i:
Ett soverom, målt ca. 0,8 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.
Åpent kjøkken, målt ca. 0,7 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.

Det ble ikke registrert forhold i leiligheten utover setningsforhold i bygget som tyder på svekkelser i konstruksjonen eller har behov for tiltak.

Forøvrig ble det ikke registrert nevneverdige forhold av skjevheter.

6.5 Kjøkken**Overflater og innredning**

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av overflater og innredning**TG-1**

Beige, glatte, folierte fronter fra HTH kjøkken med laminat benkeplate og nedfelt rustfri oppvaskkum samt ettgrens kjøkkenbatteri.

Integrert komfyr med induksjons platetopp, oppvaskmaskin og kjølfrys.

Ballofix stoppekraner og Aquastop er montert på vanninntak i benkeskap.

Komfyrvakt er etablert.

En mindre sårskade i overflaten av skapstamme til oppvaskmaskin.

Forøvrig fremstår kjøkkeninnredningen som godt ivaretatt og vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Ventilator over komfyr med av/på spjeld.

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk**TG-0**

Det ble registrert tilfredsstillende sug gjennom ventilatoren.

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Nei

Dagens bruk er i samsvar med plantegning fra TAG arkitekter, datert 05.07.2019.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Midlertidig brukstillatelse - Gamleveien 85 A og B. Nye boligblokker - Hus D (D1 og D2). Datert 15.05.2024.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Sprinkleranlegg i leiligheten samt fellesareal. Felles brannvarslingsanlegg med 3 sensor i leiligheten samt i fellesareal.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Synlige plast avløpsrør er benyttet i leiligheten. Antatt felles støpejerns avløpsopplegg i bygget.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-0
Det er flere boenheter i bygget, om felles avløpsopplegg er luftet over tak er ikke kontrollert. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan normalt gjennomføres via gulvsluk eller andre installasjoner med avløp. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsopplegg er borettslaget sitt ansvar.	

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Plast, Rør i rør system

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Vannrør i leiligheten er fra byggeår. Felles kaldt- og varmtvannsopplegg fra byggeår.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	
<p>Plastrør er benyttet ved skjult rørføring i leiligheten. Bad og kjøkken er oppført med et rør-i-rør system for vannopplegg med integrert lukket fordelingsskap i himling i begge bad med stoppekraner samt vannmålere på varmtvannsinnntak, adkomst via inspeksjonsluke. Hovedstoppekraner til leilighet er montert i rørskap i fellesgang i samme plan, adkomst via låst dør. Hovedstoppekraner fungerer som tiltenkt.</p>	
TG-0	

6.9 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Type anlegg	Skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringssskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

TG-0

Sikringssskapet er plassert i entre med automatsikringer. Hovedsikringen på 50 ampere sitter i hovedtavle i fellesareal i samme plan.

Skjult elektrisk anlegg i leiligheten.

Antatt varmekabler i begge bad.
LED downlight belysning i begge bad.

Det foreligger Samsvarserklæring registrert via QR-kode på kursfortegnelsen i sikringssskapet på elektrisk arbeid utført i leiligheten i forbindelse med oppføringen av bygget, dokumentet er ikke datert, bortsett fra elektrisk arbeid utført i forbindelse med to baderskabinener.

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 eiltsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. EI-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 til en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

6.10 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme

TG-0

Radiator i stue og ett soverom.
Samlestokk med stoppekraner og vannmåler for sentralvarmeanlegget til leiligheten er montert i rørskap i fellesgang i samme plan, adkomst via låst dør.
Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak.

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Balansert mekanisk ventilasjonsanlegg med tilluftsventiler i oppholdsrom samt avtrekk i begge bad og åpent kjøkken. Ventilasjonsaggregat for leiligheten er montert på vegg bak skyvedører i entre med styringspanel.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	
Ukjent for eier.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Ikke kontrollerbart
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av ventilasjon	TG-0
Det ble registrert tilfredsstillende sug gjennom avtrekksventil i begge bad og åpent kjøkken. Det er ikke montert tilluft/avtrekk i entre og gang.	

6.12 Våtrom: Bad 1

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliser på gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Badet ble oppført i ca 2024 som ett prefabrikkert modulbad.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater**TG-0**

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, ansees som tilfredsstillende.

Fall/høydeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvflis ved døråpning til topp slukrist i nedsenket dusjsone er ca 3,6 cm.

Fall til gulvsluk i nedsenket (ca 0,5 cm) dusjsone tilfredstiller krav til 1:50 fall.

Terskelhøyde i døråpning på baderomsside er ca 1,5 cm.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?

Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?

Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?

Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk**TG-0**

Plast gulvsluk med antatt klemring for foliemembran.

Klemring til gulvsluket og tettesjikt/membran i slukbrønnen var ikke synlig for kontroll på grunn av overdekning.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Porselens servant med ettgreps servantbatteri og servantskap. Veggmontert speil med overliggende lystil over servant. Veggklosett. Veggmonterte, svingbare dusjvegger av herdet glass og termostat dusjbatteri. Opplegg vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-0**

Det ble ikke registrert avvik.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon**TG-0**

Det ble registrert tilfredstillende sug gjennom avtrekksventil i himling i bad.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Nei

Oppsummering av fukt**TG-0**

Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin.
Det er foretatt fuktsøk og visuelle observasjoner på overflater i badet, uten å registrere symptomer på avvik.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det ble ikke fremvist dokumentasjon på oppføringen av badet i 2024.

6.13 Våtrom: Bad 2**Overflate**

Beskrivelse av overflate

Fliser på gulv og vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Badet ble oppført i ca 2024 som ett prefabrikkert modulbad.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?

Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater**TG-0**

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, ansees som tilfredsstillende.

Fall/høydeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvflis ved døråpning til topp slukrist i nedsenket dusjsone er ca 2,7 cm.

Fall til gulvsluk i nedsenket (ca 0,8 cm) dusjsone tilfredstiller krav til 1:50 fall.

Terskelhøyde i døråpning på baderomsside er ca 1,5 cm.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?

Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?

Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?

Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk**TG-0**

Plast gulvsluk med antatt klemring for foliemembran.

Klemring til gulvsluket og tettesjikt/membran i slukbrønnen var ikke synlig for kontroll på grunn av overdekning.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Porselens servant med ettgreps servantbatteri og servantskap. Veggmontert speil med overliggende lystil over servant. Veggklosett. Veggmonterte, svingbare dusjvegger av herdet glass og termostat dusjbatteri.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-0**

Det ble ikke registrert avvik.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon**TG-0**

Det ble registrert tilfredstillende sug gjennom avtrekksventil i himling i bad.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Nei

Oppsummering av fukt**TG-0**

Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin.
Det er foretatt fuktsøk og visuelle observasjoner på overflater i badet, uten å registrere symptomer på avvik.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det ble ikke fremvist dokumentasjon på oppføringen av badet i 2024.

6.14 Øvrig: Gulv**Beskrivelse**

Fliser i begge bad, forøvrig 3-stavs eikeparkett.

Oppsummering av øvrig**TG-1**

Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

6.15 Øvrig: Vegger**Beskrivelse**

Fliser i begge bad, malte plater/mur i entre og to soverom, forøvrig malte plater.

Oppsummering av øvrig**TG-0**

Vegger fremstår som godt ivaretatte.

6.16 Øvrig: Tak

Beskrivelse

Malte plater i begge bad, entre og gang, malte betongelementer i to soverom, forøvrig malte plater/betongelementer.

Takhøyden i stue er målt til ca. 2,52 m.

Oppsummering av øvrig

TG-0

Tak fremstår som godt ivaretatte.

6.17 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Lyse, glattlakkerte dører fra opprinnelsen, som skyvedører til 3 soverom.

Oppsummering av øvrig

TG-0

Det ble ikke registrert funksjonelle avvik.

6.18 Øvrig: Annet utstyr

Beskrivelse

Dørtelefon med åpner og videobilde.
Lamellgardiner foran vinduer i stue og ett soverom.

Oppsummering av øvrig

TG-1

6.19 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.20 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.21 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.22 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.23 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.24 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.25 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grønland/Bjørvika	
Oppdragsnr.	
1002250002	
Selger 1 navn	
Saida Zahoor	
Gateadresse	
Gamleveien 85A	
Poststed	Postnr
FINSTADJORDET	1475
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	trygg
Polise/avtalenr.	

Document reference: 1002250002

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: SZ

1

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

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Tilleggs kommentar

Singert kontrakt i jan 2021 Overtagelse var mai 2024

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1002250002

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Saida Zahoor	43f5d43cbd45de317493172 e2dd4f3b9d9c3d5fd	20.01.2025 20:14:26 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1002250002

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

Nabolagsprofil

Gamleveien 85A - Nabolaget Vallerud/Benterud - vurdert av 77 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Triaden i Gamleveien Linje 110, 110E, 310, 315, 316	4 min 0.3 km
Lørenskog stasjon Linje L1	7 min 4.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 19.4 km
Oslo Gardermoen	31 min

Skoler

Benterud skole (1-7 kl.) 391 elever, 21 klasser	3 min 0.2 km
Rasta skole (1-7 kl.) 579 elever, 25 klasser	14 min 1.1 km
Finstad skole (1-7 kl.) 309 elever, 15 klasser	16 min 1.2 km
Åsen skole (1-7 kl.) 304 elever, 17 klasser	17 min 1.3 km
Løkenåsen skole (8-10 kl.) 300 elever, 29 klasser	15 min 1.1 km
Mailand videregående skole 900 elever	26 min 1.9 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	8 min 4.4 km



Kvalitet på skolene

Veldig bra 83/100



Opplevd trygghet

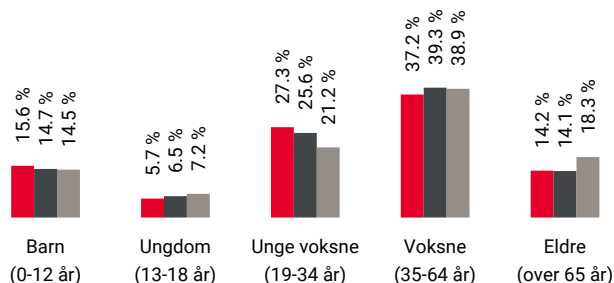
Veldig trygt 82/100



Naboskapet

Høflige 63/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vallerud/Benterud	3 753	1 725
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Benterud barnehage (0-5 år) 70 barn	4 min 0.3 km
Berger barnehage (1-5 år) 112 barn	6 min 0.4 km
Drømmehagen/Vallerud musikkbhg. (1-5... 34 barn	8 min 0.6 km

Dagligvare

Meny Triaden	4 min
Rema 1000 Løkenhagen	4 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Støynivået

Lite støynivå 83/100



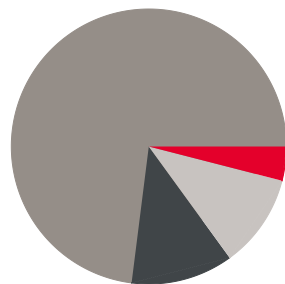
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 82/100

Sport

Triaden sportssenter Squash	4 min	0.3 km
Finstad balløkke Ballspill	9 min	0.7 km
SATS Triaden	4 min	
Sporty 60+	7 min	

Boligmasse



- 4% enebolig
- 12% rekkehus
- 73% blokk
- 11% annet

«Kort vei til marka, mange turveier, skiløype. Nærhet til kjøpesenter og offentlig transport. Stille og rolig. Kort vei inn til Oslo.»

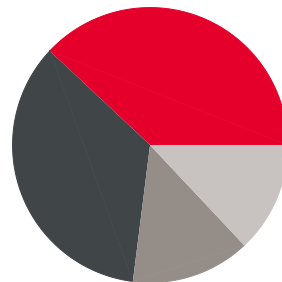
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

Triaden Lørenskog Storsenter	4 min
Triaden Apotek	7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 38% i barnehagealder
- 35% 6-12 år
- 14% 13-15 år
- 13% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 47%

- Vallerud/Benterud
- Oslo og omegn
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



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 2024



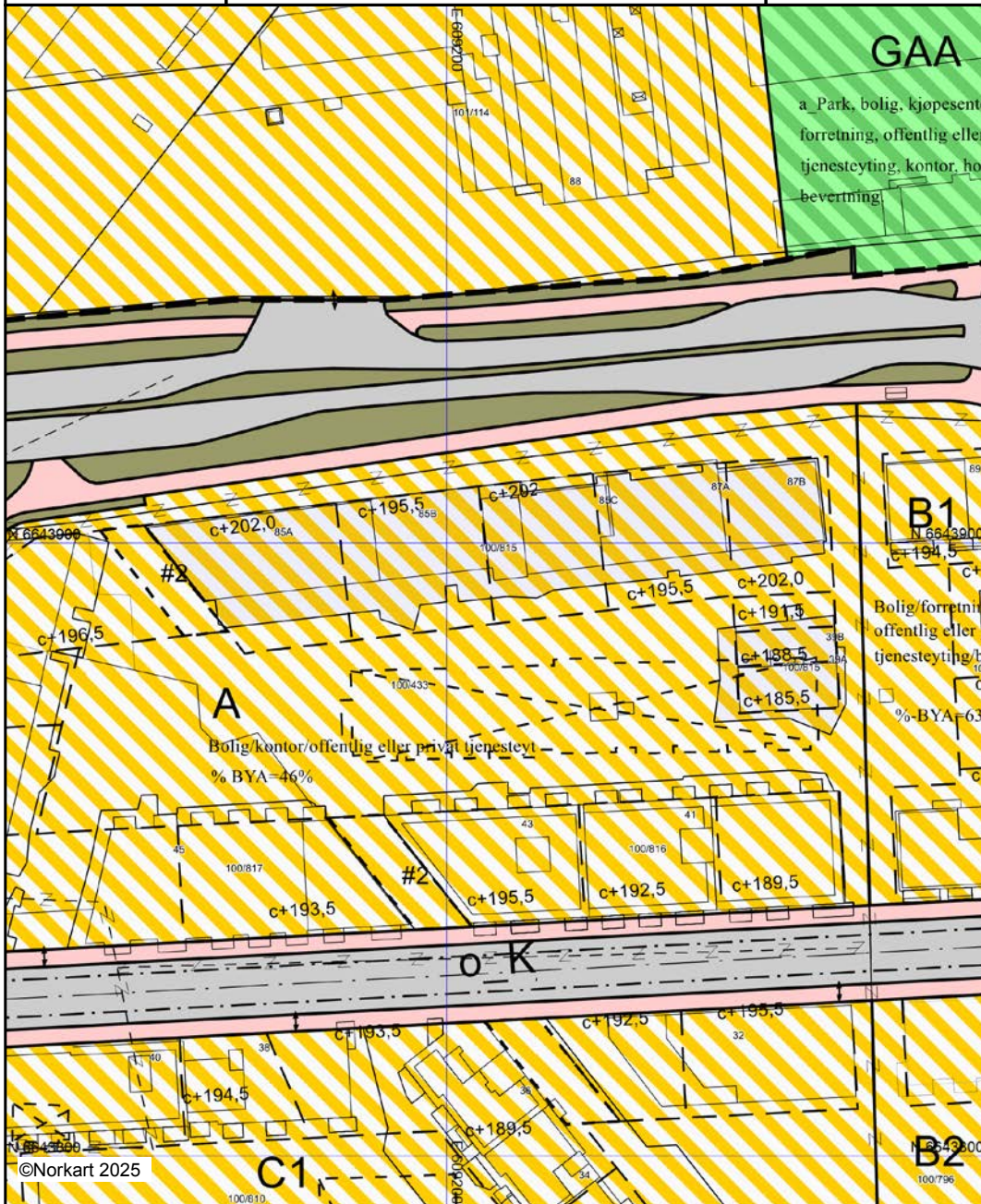
Lørenskog kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 100/815/0/1
Adresse: Gamleveien 85A
Utskriftsdato: 06.01.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32




©Norkart 2025

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.


Tegnforklaring


Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

 Gate med fortau

Reguleringsplan PBL 2008

 Bestemmelsegrense


 Kombinert bebyggelse og anleggsformål


 Bebyggelse og anleggsformål kombinert me


 Kjøreveg

 Fortau


 Gang/sykkelveg


 Annen veggrunn - grøntareal


 Kombinerte grønnstrukturformål


 Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

 Regulerings- og bebyggelsesplanområde


 Planens begrensning


 Formålsgrense

 Eiendomsgrense som skal oppheves

 Byggegrense

 Byggelinje

 Bebyggelse som forutsettes fjernet

 Regulert senterlinje

 Frisiktslinje

 Regulert kantkjørebane

 Avkjørsel

Abc Påskrift feltnavn

Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål

Abc Påskrift kotehøyde

Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Vedtekter
for
Lørenskog Hageby Borettslag 2 Org. nr. 928 261 859

Vedtatt på stiftelsesmøte den 29.09.2021.
Endret eks.ord generalforsamling 24.4.2024

Endret eks.ord generalforsamling 06.09.2024

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

(1) Lørenskog Hageby Borettslag 2 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

(2) Borettslaget er deleier i Lørenskog Hageby Garasjesameie og deleier/medlem av Lørenskog Hageby Fellesareal. Lørenskog Hageby Garasjesameie og Lørenskog Hageby Fellesareal har egne vedtekter som regulerer bruken, vedlikeholdsansvar og kostnadsfordeling for garasje og felles utomhusarealer, og forholdet mellom sameierne/medlemmene.

1-2 Forretningskontor

Borettslaget ligger i Lørenskog kommune og har forretningskontor i Oslo kommune og utgjør samleseksjon bolig (Snr 1) i Lørenskog Hageby Bygg D og E Sameie, gnr 100, bnr 815 i Lørenskog.

Eierseksjonssameiet har egne vedtekter som regulerer forholdet mellom seksjonene.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

- (4) Utbygger kan eie andeler i borettslaget, jf. borettslagsloven § 2-12.
- (5) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 20 % av andelene.
- (6) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.
- (7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.
- (2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
- (3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i disse vedtektene.
- (4) Nekte styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

2-3 Kommunikasjon mellom styret og andelseierne

- (1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter vedtektene eller borettslagsloven gis til andelseierne. Andelseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere andelseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.
- (2) Når en andelseier skal gi meldinger og lignende etter vedtektene eller borettslagsloven til borettslaget, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten borettslaget har fastsatt for dette formålet.
- (3) Krav i vedtektene eller borettslagsloven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borettslag og overlating av bruk

4-1 Borettslaget

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

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

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

(2) Enkelte andelseiere disponerer hver sitt avgrensede utomhusareal i tilknytning til den enkelte bolig som avmerket på utomhusplan i opprinnelig prospekt. Borettslaget kan foreta justeringer av grensene for hver boligs utomhusareal når det foreligger saklig grunn til det. Andelseierne kan ikke sette opp gjerde eller andre faste innretninger på sitt utomhusareal uten styrets forutgående skriftlige samtykke. Plattinger utenfor husene skal i utgangspunktet etableres i den størrelse, utførelse og materialvalg som følger av utomhusplanen og opprinnelig levering for tilsvarende plattinger. Andre materialvalg og løsninger for etablering av uteplassene kan ikke velges uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

I utomhusplanen er det lagt føringer for valg av beplantning m.v. for å gi prosjektet et helhetlig uttrykk. Eventuell supplering av beplantning eller endringer i utomhusplanen er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke

(2) Samtlige andeler i borettslaget disponerer en bod hver i fellesanlegget utenfor leiligheten. Disse bodene kan kun omsettes/selges sammen med borettslagsandelen de er knyttet til, da boden ivaretar det offentlige krav til bodplass for andelene. Fordelingen av boder fremgår av vedlagt liste (Vedlegg 1). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-1 (1)s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

(3) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

- (1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre, jf. borettslagsloven § 5-3.
- (2) Utbygger, som er en juridisk person, vil eie andeler/boliger i borettslaget knyttet til leie til eie-konseptet. Utbygger har rett til å overlate bruken av boligene til brukere som har inngått avtale om leie til eie-konseptet. Styret i borettslaget skal godkjenne slik bruksoverlating, med mindre brukerens (leierens) forhold gir saklig grunn for å nekte samtykke.
- (3) Ut over det som følger av 4-2 (1) og (2) ovenfor, kan andelseierne med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
 - andelseieren er en juridisk person,
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.
- Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
- (4) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.
- (5) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (6) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
- (7) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

- (1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antennar, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.
- (3) Det må ikke utføres arbeid som kan medføre skade på betongdekke og membran over garasjekjeller og tekniske rom.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.
- (4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.
- (5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand, og slik det er angitt i vedtektene for Sameiet Lørenskog Hageby Bygg D og E, og så langt plikten ikke ligger på andelseierne.

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

Kostnader forbundet med kollektiv digital-tv og evt. bredbånd fordeles med lik andel pr. bolig, og kommer i tillegg til ordinære felleskostnader

Kostnader til fjernvarme, herunder kostnader til varmt tappevann i leilighetene, radiatoranlegg etc. kommer i tillegg til ordinære felleskostnader. Det er installert individuell måling for hver bolig. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht. avtalt periode.

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning beslattes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-

22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 -4 andre medlemmer med 1-2 varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:
 1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det

samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11 Kameraovervåking

- (1) Det tillates kameraovervåking på sameiets fellesområder.
- (2) Styret har ansvar for at kameraovervåkingen foregår i henhold til personvernreglene, herunder personopplysningsloven og personvernforskriften samt at Datatilsynets regelverk/veileder overholdes.

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene. Forholdet til Lørenskog Hageby Bygg D og E Sameie. Rett og plikt til medlemskap i driftsforening for fellesarealer utomhusarealer

12-1 Vedtektsendringer

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

Vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet "Lørenskog Hageby" og fastsatt ved stiftelse av borettslaget. Det tas forbehold om at vedtektene vil kunne bli endret av stifter i forbindelse med ferdigstilling av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringsøknad, endring i organisering, oppdeling i flere eierseksjonssameier/borettslag, opprettelse av anleggseiendommer, endring i utbyggers planer mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell.

12-2 Forholdet til borettslovene

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

12-3 Forholdet til Lørenskog Hageby Bygg D og E Sameie.

Lørenskog Hageby Borettslag 2 og andelseierne må innrette seg etter bestemmelser fastsatt i Sameiet Lørenskog Hageby Bygg D og E.

12-4 Rett og plikt til medlemskap i driftsforening for felles utomhusarealer

Borettslaget har rett og plikt til å være medlem av driftsforeningen «Lørenskog Hageby Driftsforening», som består av felles utomhusarealer mellom Bygg A1, A2, B, C1, C2, C3, D1, D2, D3, D4 og E («Lørenskog Hageby Fellesareal») for boligene i Lørenskog Hageby. Borettslaget er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av Lørenskog Hageby Fellesareal og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene. Nærmere bestemmelser om rettigheter og forpliktelser fremgår av vedtektene for Lørenskog Hageby Driftsforening.

Vedtektene for Lørenskog Hageby Driftsforening fastsettes av utbygger.

Lørenskog Hageby Fellesareal vil senest etter overtagelse av siste byggetrinn overskjøtes til respektive boligselskaper som etableres innenfor utbyggingsområdet «Lørenskog Hageby» og ligge i et tingsrettslig sameie mellom boligselskapene som blir etablert innenfor utbyggingsområdet, evt. vil det bli overskjøtet til Lørenskog Hageby Driftsforening

12-5 Rett og plikt til medlemskap i sameie for felles garasje- og bodanlegg

Borettslaget har rett og plikt til å være medlem av «Lørenskog Hageby Garasjesameie», som består av blant annet parkeringsplasser og boder for boligene i Lørenskog Hageby. Borettslaget er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av Lørenskog Hageby Garasjesameie og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene. Nærmere bestemmelser om rettigheter og forpliktelser fremgår av vedtektene for Lørenskog Hageby Garasjesameie. .

Vedtektene for Lørenskog Hageby Garasjesameie fastsettes av utbygger.

Sameieandeler i Lørenskog Hageby Garasjesameie vil senest etter overtagelse av siste byggetrinn overskjøtes til respektive boligselskaper/seksjonseiere/andelseiere som etableres innenfor utbyggingsområdet «Lørenskog Hageby», og ligge i et tingsrettslig sameie.

12-6 Bruks- og adkomstrett i underliggende garasje- og bodanlegg, felleslokale/rom

Borettslaget har tinglyst rett til adkomst, bruk av boder og tekniske rom (heretter også kalt spesialrom), sykkelparkering, felles sykkelverksted i kjeller, fellesrom i blokk D og øvrig fellesareal som betjener borettslaget/ene. Fellesrom/lokale i blokk D er til felles bruk for alle borettslagene i Lørenskog Hageby.

Borettslaget er forpliktet til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene. Nærmere bestemmelser om rettigheter og forpliktelser fremgår av tinglyst erklæringer og vedtektene for Lørenskog Hageby Garasjesameie.

Husordensregler for Lørenskog Hageby Borettslag 2

*Disse husordensreglene er å anse som et supplement til enhver tid gjeldende vedtekter.

1. FORMÅL

Et borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg, og sammen, har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre, og ikke stiller større krav til andre enn deg selv. Samtidig som man må stille samme krav til seg selv som man gjør ovenfor andre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å skape et godt bomiljø.

Husordensreglene har til hensikt å gjøre Lørenskog Hageby Borettslag 2 til et godt sted å bo, i tillegg til å forvalte våre felles verdier på en måte som gjør at vi alle unngår tap og utgifter, samt å sikre et enhetlig preg på eiendommen.

Dette oppnår vi når disse reglene blir fulgt og ved at alle tar et personlig ansvar for å skape et godt bomiljø og for bruken av fellesanleggene. Borettslaget er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av egen husstand, leietagere eller andre personer som er gitt adgang til andelen eller borettslagets eiendom.

I Lørenskog Hageby bor mennesker med mange forskjellige bakgrunner. Ikke alle har like gode lese og skriveferdigheter eller samme kulturelle forståelse for regler. Det er svært viktig at andelseier setter seg nøye inn i husordensreglene og lærer seg disse. Det er også svært viktig at de som overlater bruken av eiendommen til andre følger opp og instruerer sin leietaker i husordensreglementet. Alle brudd på husordensreglementet vil påfalle eier i henhold til borettslagsloven paragraf 5-8.

2. HENSYN

- 2.1 Støyende arbeid må opphøre etter kl. 20:00 på hverdager og etter kl. 17:00 på lørdager. Ingen slike arbeider skal finne sted på søndager eller helligdager.
- 2.2 Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 22:00 og 07:00. I dette tidsrommet skal det ikke utføres aktiviteter som forstyrrer nattesøvnen, spilles høy musikk, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger som medfører støy etter klokken 22:00 skal naboer i tilstøtende boliger varsles i god tid.
- 2.3 Dersom beboere må tilkalle Securitas grunnet brudd på ordensreglene vil forstyrende andel bli fakturert utrykningen

3. ORDEN I FELLESOMRÅDER

- 3.1 Dører til fellesarealer skal være stengt til enhver tid.
- 3.2 Det er forbud mot røyking og vaping i Lørenskog Hageby. Røyk er kun tillatt på anviste steder. Alarm og utrykning utløst av røyk/vape vil bli fakturert andelseier
- 3.3 Det skal ikke plasseres private gjenstander i fellesrom eller på fellesarealer.
- 3.4 Gjenstander som blir ulovlig plassert på fellesarealer, både ute og inne, kan og vil bli fjernet, samt kastet av borettslag/styret etter skriftlig advarsel. Dette skjer for eiers regning.
- 3.5 Materiale som kan være brannfarlig eller tiltrekke seg skadedyr må ikke oppbevares i boder.

- 3.6 Det er ikke tillatt å koble seg til strømuttak i fellesarealer til privat bruk.
- 3.7 I sykkelparkering skal det kun settes sykler og barnevogner.
- 3.8 Det er totalforbud mot raketter og stjerneskudd i bakgården.
- 3.9 Ballspill/lek er ikke tillatt i oppganger.
- 3.10 Ballspill i bakgården er ikke tillatt. Dette er grunnet fare for skade på eiendom/eiendeler/beplantning tilhørende borrettslaget og andelseiere.
- 3.11 Dersom beboer benytter nødåpner/KAC-boks for å skaffe seg adgang til eiendommene uten at det er oppstått en nødsituasjon vil andelseier bli fakturert tilsvarende nødetatens satser for utrykning (per 2024 er dette 6542 kr.)

4. KJØRING OG PARKERING

- 4.1 Det oppfordres til å vise hensyn og varsomhet ovenfor øvrige beboere og begrense kjøring til området.
- 4.2 Parkering på stikkveier og i gårdsrom skal kun forekomme for av- og påstigning/varelevering. Se p-skilt for reglement.
- 4.3 På oppstillingsplass for utrykningskjøretøy er det til alle tider forbudt med stopp og/eller parkering.
- 4.4 Vask av bil er ikke tillatt på gangveier eller i garasjen.

5. AVFALLSHÅNDTERING

- 5.1 Borrettslaget vårt er koblet opp mot Lørenskog kommunes anlegg med søppelsug. Det innebærer at søppelsylindere automatisk blir tømt nedenfra ved hjelp av vakuum
- 5.2 I Lørenskog Hageby skal søppel kildesorteres i Papp, Matavfall og restavfall/plast. Fordi søppelnedkastene har begrensinger skal:
 - Matavfall skal pakkes i grønn matavfallspose på 20 Liter.
 - Restavfall/plast skal pakkes i avfallspose max 25-30 Liter.
 - Papp skal rives/kuttes i små biter Ca A4.Det er ikke tillatt å kaste glass/metall eller elektronikk i nedkastene.
- 5.3 Tilstopping av nedkast som medfører service eller ompakking i mindre poser blir belastet andelseier minimum 1500 kr. Skader på nedkastet som er forårsaket av brukerfeil kan belastes andelseier inntil 16000 kr.
 - Hensetting av søppel på eiendommen vil bli belastet andelseier minimum 500 kr.
- 5.4 Foresatte må påse at barn ikke kaster andre gjenstander eller andres eiendeler i søppelanlegget.
- 5.5 Søppel og avfall skal IKKE settes vedsiden av anlegget. Hensatte møbler, avfall og skrot vil etter kort tid bli fjernet av styret for den enkelte andels regning. Større avfall må beboer selv besørge å få levert til gjenvinningsanlegg. Leietakere må få tilgang på eiers ROAF-id og instrueres til å kjøre bort eget stort søppel.
- 5.6 Fire ganger i året vil borettslaget arrangere bortkjøring av søppel som stor papp, elektronikk, utrangerte møbler etc. En gang om våren, en gang om høsten. Info vil komme på Vibbo. Dette søppelet må være sortert. Blandet søppel skal være i gjennomsiktig sekk

6. INNGANGSDØR OG POSTKASSER

- 6.1 Hver enkelt andelseier plikter å sikre merking av postkasse i samsvar med de reelle forholdene og viser hvem som disponerer boligen.

7. SKADER

- 7.1 Det må utvises forsiktighet når innbo bæres ut og inn av bygget. Andelseier er ansvarlig for enhver skade han/hun, eller andre som jobber for dem, påfører eiendommen.
- 7.2 Borrettslaget vil selv gjennomføre reparasjoner av skadene på den ansvarlige andelseiers regning.
- 7.3 Skade som antas å kunne dekke av den felles bygningsforsikringen, må snarest meldes forretningsfører i OBOS og styret, som gir nærmere veiledning og hjelp.
- 7.4 Dersom den enkelte andelseier påfører, eller har håndverkere som påfører skade på eiendommen, hvor borettslagets forsikring dekker skadene, må den enkelte andelseier betale borettslagets egenandel til forsikring.
- 7.5 I de tilfeller hvor den enkelte andelseier har benyttet seg av ikke-godkjente håndverkere, eller gjennomført arbeider på vann -og avløp selv, og det oppstår en skade i ettertid som forsikring ikke dekker– er det den enkelte andelseier som står ansvarlig for reparasjonskostnadene som borettslaget i utgangspunktet er ansvarlig for.
- 7.6 Andelseier/Beboere må selv forsikre eget innbo og løsøre, og er selv ansvarlig for å melde evt. skade til sitt eget forsikringselskap.
- 7.7 For å unngå skade på bygningene må andelseier påse at sluk utendørs holdes fritt for løv, is og lignende, slik at drenering virker tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følge av manglende rensing av sluk/drenering kan den enkelte andelseier selv måtte dekke kostnader ved utbedring som følge av uaktsom opptreden.

8. MONTERING AV GJENSTANDER PÅ YTTERVEGGER OG BALKONGER

- 8.1 Styret beslutter utforming og plassering av alle faste utvendige installasjoner, derunder eventuelle markiser, utvendige persiener, vind/soleskjerming, gjerder/rekkverk, parabol og utebelysning el.

9. DYREHOLD

- 9.1 Dyreeiere må ta hensyn til naboer og utvise ansvar for sitt dyrehold. Hund skal alltid føres i bånd på borrettslagets område, og holdes borte fra lekeplasser. Ekskrementer skal fjernes med pose og kastes i søppelkasse. Eventuelle etterlatenskaper skal vaskes vekk. Dette er også hensyn man må ta i forhold til de som vasker fellesområdene.
- 9.2 Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f.eks. oppskraping av dører og karmen, skade på beplantning, grøntanlegg mm. Kommer det inn skriftlige, berettigede klager over at dyrehold sjenerer naboer, kan styret kreve at dyret fjernes hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret, etter forhandling med partene, hvorvidt en klage er berettiget. Katter må ikke gå løs på borrettslagets område; balkonger/terrasse må sikres slik at katten ikke ukontrollert forlater eget område.

10. BRUK AV GARASJEANLEGGET

- 10.1 Det er ikke tillatt med vask eller reparasjoner av bil i garasjeanlegget.
- 10.2 Lagring av løsøre og innbo skal ikke skje i garasjen.
- 10.3 Lading av EL-biler skjer etter retningslinjer vedtatt for garasjen.
- 10.4 Opphold og lek i garasjen er ikke tillatt.
- 10.5 Røyking i garasjen er ikke tillatt.

11. BALKONGVETT

- 11.1 Risting av tepper og lignende over rekkverk/ut vindu er ikke tillatt.
- 11.2 Den enkelte plikter å holde generell orden på egen balkong/terrasse/uteområde. Skrot, søppel, pappesker ol. skal ikke oppbevares på disse områdene.
- 11.3 Det er ikke tillatt å montere elektriske komponenter på disse områdene, slik som parabol, varmepumper, kjølfrys osv.
- 11.4 Blomsterkasser hengt opp på rekkverk skal vende innover.
- 11.5 Tørkestativ skal ikke overstige rekkverk høyde.
- 11.6 Det er ikke tillatt med badebasseng/badebaljer på balkong.
- 11.7 Det er ikke tillatt med beplantning inntil gjerde, rekkverk eller bygningsplater.
- 11.8 Vasking av disse områdene skal foregå uten unødig bruk av vann, da dette renner ned til etasjen under, og skaper sjenanse.
- 11.9 Beboere oppfordres til alminnelig balkongvett: Ha et normalt lydnivå på balkongen! Det er tett mellom balkongene/terrassene våre og det er lett å høre naboers høylytte samtaler og musikk.
- 11.10 Det er kun tillatt med elektrisk grill/gassgrill.
- 11.11 Grilling skal ikke foregå etter klokken 22:00.

12. Regler for takterrassene i Lørenskog Hageby Borrettslag2

- 12.1 Takterrassen eier vi i felleskap, og vi må ta godt vare på de felles takterrassene. Ved ødeleggelser og skader vil vi alle måtte betale gjennom økte felleskostnader.
- 12.2 Andelseier/leietaker vil risikere å måtte erstatte gjenstander, eiendom og planter ved ødeleggelse. Takterrassen er tilgjengelig for seksjonseier, leietakere og deres gjester.
- 12.3 Det er ikke tillatt med kullgrill og engangsgrill. Dette er forbudt grunnet brannfare.
- 12.4 Røyking på takterrassen er ikke tillatt.
- 12.5 Alle må rydde opp etter seg. Alt avfall må den enkelte ta med seg når man forlater takterrassen. Det skal være rent og ryddig til enhver tid.
- 12.6 Barn må ikke oppholde seg/leke alene på takterrassen.
- 12.7 Totalforbud mot raketter og stjerneskudd på takterrassen grunnet brannfare.
- 12.8 Forbud mot ballspill på takterrassen.
- 12.9 Det må ikke henses private eiendeler på takterrassen, slik som stoler, da disse kan blåse over kanten ved sterk vind.
- 12.10 Regler for ro i borrettslaget gjelder også takterrassen. Vis hensyn til dine naboer.

13. BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

Eventuelle klager på nabo for brudd på trivselsreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold skal rettes skriftlig direkte til naboen selv, med kopi til styret i borettslaget. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig direkte til styret. Anonyme klager vil ikke bli behandlet.

Styret skal gjennom styrevedtak treffe nærmere forføyninger i sakens anledning, ihht. Gjeldende husordensregler og borettslagets vedtekter.

Den enkelte andelseier er ansvarlig for at trivselsreglene og vedtektene blir overholdt av hele husstanden, leietakere eller andre som er gir adgang til eller skal levere til/besøke gjeldende bolig. Borettslaget vil strengt overholde borettslagsloven paragraf 5-8.

Med vennlig hilsen

Styret i Lørenskog Hageby Borettslag 2

VEDTEKTER

for

LØRENSKOG HAGEBY GARASJESAMEIE

org. nr. [931 389 300](#)

Vedtektene er fastsatt av utbygger i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Lørenskog Hageby Garasjesameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 21.03.2023.

1-2 Formål

Vedtektene skal sikre interessene til både eierseksjonssameiet som fellesskap, de enkelte seksjonseierne, og brukerne, når eierseksjonssameiet opprettes og ved senere drift og forvaltning.

1-3 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet omfatter en egen fradelt eiendom under bakkenivå, anleggseiendom, betegnet som gnr. 100, bnr. 814, i Lørenskog kommune («Garasjeeiendommen»).

Garasjeeiendommen består av arealer for «Boligparkering» . 385 p-plasser, arealer for «Næringsparkering» [150 p-plasser], felles adkomst- og kjørearealer, bodarealer, sykkelparkering, tekniske rom mv. for bebyggelsen i utbygningsprosjektet Lørenskog Hageby

Eiendommen er seksjonert og består av:

Seksjon nr 1 som er en næringsseksjon som består av hoveddel med tilleggsdeler som omfatter [ca 385] p-plasser («Boligparkering»)

Seksjon nr 2 som er en næringsseksjon som består hoveddel med tilleggsdeler som omfatter [ca 150] p-plasser («Næringsparkering»)

(2) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal. Dette omfatter bla. adkomst og kjørearealer.

(3) Eiendommen består også av boder, sykkelparkering, tekniske rom mv. for bebyggelsen i utbygningsprosjektet Lørenskog Hageby. Bruks- og adkomstrekk til overliggende bebyggelse følger av tinglyst erklæring av [06.12.2022]

(4) Adkomst til Garasjeeiendommen går via naboeiendom gnr. 100 bnr 800. Adkomstrekket er etablert ved tinglyst rett datert 11.11.2019, der det blant fremgår:

«Rettighetshaver skal ha rett til adkomst over kjørevei på avgivers eiendom fra «kjørevei 5» og adkomst via parkeringsanlegg på «felt B1» på avgivers eiendom, som vist på kartskisse i bilag 1, frem til rettighetshavers eiendom.»

..

«Rettighetshaver er forpliktet til betale andel av kostnader knyttet til drift og vedlikehold av vei og parkeringsanlegg på avgivers eiendom, fordelt i henhold til bruk.»

1-3 Sameiebrøk

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

Seksjon 1 (boligparkering) har teller 385 / nevner 535

Seksjon 2 (næringsparkering) har teller 150 / nevner 535

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

Utbygger vil beholde eiendomsretten til eventuelle usolgte seksjoner/sameieandel i seksjon, parkeringsplasser og boder, og står fritt til å disponere over disse, herunder ved salg eller utleie til andre enn beboerne i Lørenskog Hageby.

(2) Sameiets styre/forretningsfører skal underrettes skriftlig om alle overdragelser. Det skal opplyses om ny seksjonseiers navn, fnr eller org.nr, overtakelsesdato og kontaktinformasjon. Det samme gjelder ved overdragelse av sameieandel i seksjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

Rettigheten til bruk av den enkelte parkeringsplass fordeles av Utbygger i forbindelse med overlevering av parkeringsplassene (seksjonene) i Garasjeeiendommen. Hver slik sameieandel skal være tildelt et eller flere nummer, hvor hvert nummer gir eksklusiv rett til en parkeringsplass på en plass med samme nummer iht. vedlagte parkeringsoversikt, jf. vedlegg 2.

Garasjeeiendommen omfatter også bodarealer og tekniske rom. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid har bruksrett til de ulike boder/tekniske rom. Det kan ikke fattes vedtak i sameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser og boder/tekniske rom uten at de berørte sameierne og bruksrettshaverne har gitt sitt samtykke til dette.

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

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. All ferdsel i Garasjeeiendommen skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.

I Garasjeeiendommen tillates det ikke etablering av faste installasjoner eller konstruksjoner på gulvarealet, samt permanent lagring av utstyr eller materiell på gulvet. Unntatt her er for eksempel sykler og tilhenger, og slik at all lagring må skje innenfor oppmerket plass. Det er ikke tillatt å henge eller installere noe i garasjen fra tekniske installasjoner, på vegger eller i himlinger (kanaler/kabelbroer/kabler eller lignende).

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

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

(6) Seksjon nr 2 (næringsparkering) har rett til å installere system for ANPR teknologi (Automatic Number Plate Recognition) og installering av kameraer til å starte og stoppe parkering og avgiftsbelegge de p-plasser som inngår i næringsseksjon 2 som hoveddel eller tilleggsareal (Næringsparkeringen). Slik utstyr kan monteres i Garasjeeiendommens fellesareal. Drifts, vedlikehold og administrasjon av ANPR skal ivaretas av eier av Seksjon nr 2 (Næringsparkering).

Det er ikke anledning til å avgiftsbelegge øvrige brukere av Garasjeeiendommen.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører.

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

3-2 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne i næringsseksjon [1, XX] Boligparkering

(1) Garasjeanlegget har til enhver tid et visst antall handicap plasser (HC-plasser) tilgjengelig slik det fremgår av **Vedlegg 1**. Disse plassene, som er noe større enn en normal parkeringsplass, skal til enhver tid være tilgjengelig for personer som er eier av boligseksjon i Lørenskog Hageby D og E Sameie eller andel i Lørenskog Hageby Borettslag 1,2,3 eller 4, og som har eierandel i næringsseksjon [1] (Boligparkering) med bruksrett til p-plass eller eier egen næringsseksjon parkering (Boligparkering) og har dokumentert handicap som tilsier behov for en slik plass.

Det tilligger styret i sameiet å påse at slike HC-plasser er tilgjengelig for dem som dokumenterer behov for slik plass. Styret kan således ved bortfall av dokumentert behov for tidligere tildelt HC-plass, beslutte å gjennomføre bytte/overføring av HC-plass mellom rettighetshavere til p-plasser, dersom annen sameier med parkeringsplass i garasjeanlegget

etter søknad til styret dokumenterer et fast behov for HC-plass for sin egen del eller for en fastboende i sin bolig. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

3-3 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier eller sameier som har eierandel i næringsseksjon [1] (Boligparkering) med bruksrett til p-plass og som disponerer egen parkeringsplass i Garasjeeiendommen, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

(3) Det er forberedt felles el-opplegg for lading av el-biler fra Circle K i sameiet. Ved ettermontering av ladepunkt skal det kun benyttes ladere av samme fabrikat som installert anlegg, som kobles som en utvidelse av eksisterende installasjon, slik at funksjonalitet for effektfordeling og forbruksavlesing opprettholdes likt for alle brukere

3-4 Ordensregler

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

4-1 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1). Sameiet skal holde Garasjeeiendommen, med utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like.

Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

(3) Tekniske rom, tekniske installasjoner, herunder elektroinstallasjoner, varme- og ventilasjonsinstallasjoner og IKT-installasjoner, som er etablert eller installert særskilt for å betjene den enkelte overliggende boligeiendom

Lørenskog Hageby D og E Sameie: GNR 100/ BNR 815

Lørenskog Hageby Borettslag 1: GNR 100/ BNR 816

Lørenskog Hageby Borettslag 2: GNR 100/ BNR 815

Lørenskog Hageby Borettslag 3: GNR 100/ BNR 817

Lørenskog Hageby Borettslag 4: GNR 100/ BNR 818

skal disse selv besørg og bekoste drift og vedlikehold av.

(4) Seksjon nr 2 («næringsparkering») skal selv utføre og bekoste drift og vedlikehold av installasjoner og tekniske anlegg som er installert særskilt for denne. Det samme gjelder for særskilt renhold, oppmerking/skilting/avgrensning for p-plasser som inngår i seksjon nr 2 («næringsparkering») som hoveddel eller tilleggsareal.

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

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

(7) Når skader på sameiets eiendom kan tilbakeføres til en bestemt person, vil vedkommende eller dennes foresatte bli gjort økonomisk ansvarlig etter Lov om erstatningsplikt av 2. desember 1969. Ansvar kan også følge av annen lovgivning eller ulovfestet rett.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel, skal fordeles mellom sameierne med likt beløp pr p-plass for bil.

For eierandel med bruksrett til MC-plass skal det betales halvparten av felleskostnader for eierandel med bruksrett p-plass til bil.

Dette gjelder utgifter til blant annet:

- a. eiendomsforsikring
- b. kostnader til drift og vedlikehold av garasjeanlegget
- c. strøm til lys/oppvarming/ventilasjon
- d. drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg
- e. renhold av fellesarealer
- f. kostnader ved forretningsførsel, underregnskap, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorarer
- g. Garasjeport
- h. GSM-key el. tilsvarende
- i. Feiing og rengjøring av p-plasser og kjøresoner

- j. Oppmerking av p-plasser
- k. Snøsmelteanlegg til garasjekjelleren
- l. Kostnader til felles innkjøringsport, og adkomstarealer til Garasjeeiendommen.

Plikt til kostnadsdekning iht. pkt over begynner å løpe straks sameieandel med rett til parkeringsplass eller mc-plass er overlevert til kjøper.

Utbygger skal etter regning dekke kostnader ved Garasjeeiendommen for de arealer som er ferdigstilt, men ikke overlevert til kjøper eller bruksrettshaver.

(3) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

5-2 Betaling av felleskostnader

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

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

5-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

5-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

6 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

6-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig

plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og en til fire andre medlemmer. Hver seksjon bør være representert i styret. Det kan velges inntil 2 personlige varamedlemmer.

Årsmøtet skal velge en styreleder

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

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

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

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

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

7-2 Styremøter

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

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

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

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

7-3 Styrets oppgaver

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

7-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

7-5 Inhabilitet

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

7-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

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

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

8-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

8-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

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

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

8-6 Møteledelse og protokoll

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

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

8-7 Beregning av flertall og optelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon stemmer etter sin sameierbrøk, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

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

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

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

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

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

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

8-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

9 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

9-1 Forretningsfører

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

9-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Årsmøtet kan velge revisor. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt eller beslutningen blir omgjort.

9-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap.

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

10 Diverse opplysninger

10-1 Kamera/videoovervåking av fellesarealer

Styret kan vedta å installere og foreta kamera-/videoovervåking av sameiets fellesarealer. Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer. Styret skal melde fra til Datatilsynet før overvåking iverksettes og forpliktes til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåking.

10-2 Endringer i vedtektene

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

10-3 Drift, vedlikeholds, og administrasjonsansvar for næringsseksjon [1] (Boligparkering)

Parkeringsplasser som inngår i næringsseksjon [1] Boligparkering utgjør et eget tingsrettslig sameie mellom de ideelle eierne i denne. For næringsseksjon [1] Boligparkering vil utbygger fastsette egne vedtekter/avtale, med nærmere bestemmelser om bruk, råderett mv.

Styret i Lørenskog Hageby Garasjesameie er pliktig til å sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av næringsseksjon [1] Boligparkering, med mindre de ideelle eierne i næringsseksjon [1] Boligparkering velger sitt eget styre og ivaretar dette selv, eller styret i Lørenskog Hageby Garasjesameie, ikke lenger ønsker å ivareta dette ansvaret.

Så lenge styret i Lørenskog Hageby Garasjesameie sørger for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av næringsseksjon [1] Boligparkering, skal de som er eier av sameieandel i næringsseksjon [1] betale utgiftsbidrag med likt beløp pr p-plass som disponeres til Lørenskog Hageby Garasjesameie.

10-4 Generelle plikter

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

10-5 Overgangsregler

Utbygger ferdigstiller Garasjeeiendommen suksessivt i forholdet til fremdriften i prosjektet, og ellers behovet for lager-/riggplass, adkomst for byggevirksomheten m.v.

Utbygger bestemmer når de ulike arealer skal bygges/opparbeides, stilles til innflyttede beboeres disposisjon og overleveres/overskjøtes. Utbygger har eksklusiv bruksrett til de arealer som ikke er stilt til øvrige medlemmers disposisjon. Kostnader som utelukkende knytter seg til de arealer som utbygger disponerer eksklusivt, skal utbygger dekke alene. Utbygger kan alene ta beslutninger om midlertidig arealdisponering av Garasjeeiendommen, herunder foreta de tilpasninger og endringer som anses nødvendige.

Utbygger har rett til å benytte Garasjeeiendommen i forbindelse med den videre utbygging. Eventuelle skader er utbygger ansvarlig for å utbedre. Videre må utbygger betale en forholdsmessig del av kostnadene til drift og vedlikehold.

Utbygger har også rett til å benytte ferdig opparbeidede arealer i den grad dette er nødvendig i forbindelse med den videre utbygging av Lørenskog Hageby. Eventuelle skader er utbygger ansvarlig for å utbedre.

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

Vedtektsbestemmelsen bortfaller på det tidspunkt siste bolig på utbyggingsområdet «Lørenskog Hageby» er ferdigstilt og Lørenskog Hageby Fellesarealer er overskjøtet til boligselskapene.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

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

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

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


Retts skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

HELP Renteforsikring

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

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


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

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



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

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Gamleveien 85A
1475 FINSTADJORDET

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Karianne Amlie

Telefon: 977 57 259
E-post: karianne.amlie@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre