



aktiv.

Multeveien 51D, 1476 RASTA

**Romslig selveier over 2 plan, med fine uteplasser og peisovn. Garasje m/elbillader og bod. Sentralt og attraktivt.**



Eiendomsmegler

## Heidi Anett Larsen

**Mobil** 988 49 800

**E-post** Heidi.anett.larsen@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Lillestrøm

Torvet 5, 2000 Lillestrøm. TLF. 63 80 90 72

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 400 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 1 506,-  
**Omkostn.:** Kr 111 260,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 512 766,-  
**Felleskostn.:** Kr 3 700,-  
**Selger:** Karin Eva Dyrvang

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 1991  
**BRA-i/BRA Total** 71/94 kvm  
**Tomtstr.:** 1517.1 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 1  
**Antall rom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 104, bnr. 220  
**Snr.** 8  
**Oppdragsnr.:** 1204240169

## Din nye leilighet?

Multeveien 51 D er en pen selveierleilighet over to plan, i henholdsvis andre- og loftetasje. Her bor man tilbaketrukket til nær fine turområder, men også i kort avstand til buss, butikker og de fleste servicetilbud. Fine dager kan tilbringes på to herlige uteplasser med et samlet areal på ca. 28 kvm, hvor den ene har naturskjønn utsikt. Leiligheten har videre en garasje plass i underetasjen, med elbillader og bod i bakkant.

Seksjonen ligger i en firemannsbolig fra 1991, som innvendig er oppgradert og modernisert i perioden 2010-2024. Stuen er innbydende med gode lysforhold og peisovn, mens kjøkkenet har en pen innredning og spise plass. Videre er det et klassisk, flislagt bad med gulvvarme, soverom samt et innredet rom i loftetasjen. Ett soverom og entré er utstyrt med skyvedørsgarderobe.



## Innhold

Velkommen .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	28
Egenerklæring .....	50
Forbrukerinformasjon .....	98
Budskjema .....	99

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 71 m<sup>2</sup>

BRA - e: 23 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 94 m<sup>2</sup>

TBA: 28 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 23 m<sup>2</sup> Bod , Garasje2. etasje

BRA-i: 55 m<sup>2</sup> Bad , Gang , Kjøkken , Stue , Soverom  
3. etasje

BRA-i: 16 m<sup>2</sup> Gang , Innredet rom

### TBA fordelt på etasje

2. etasje

28 m<sup>2</sup>

### Ikke målbare arealer

Boligens GUA er 100 m<sup>2</sup>.

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Oppmålt med lasermåler.

Målt takhøyde loftsetasje: Varierende, men målt 2,01m og skråhimling.

Målt takhøyde 2. etasje: Varierende, men målt 2,37m.

Arealer er beregnet ut fra innvendig oppmåling på stedet iht. NS3424. Arealene er beregnet iht. rommenes faktiske bruk, selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1517.1 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Leiligheten ligger helt inntil en fjellknaus og har herlige uteplasser på to sider med et samlet areal på ca. 28 kvm. Fra stuen på fremsiden er det utgang til en overbygd veranda med nydelig utsikt mot vakker natur. Verandaen har spaltegulv av tre, rekkverk med stående panel og god plass til to komfortable stoler.

På baksiden av huset, ved inngangssiden, er det en skjermet terrasse med beiset gulvdekke fra 2024. Terrassen strekker seg helt ut til fjellknausen og har noe beplantning i ytterkant, og mot naboen er det en høy, tett levegg som gjør det hele privat. Ved ytterdøren er det montert utelys, og arealet er ellers stort nok til langbord, grill, frodige blomsterpotter og stemningsfulle lyslykter om ønskelig.

Fra terrassen og ned til fellesarealene er det trapper i terrenget. Fellesarealene er terrassert og opparbeidet med plen og variert beplantning. På nedre plan er det gruslagt gårdsplass i tilknytning til garasjer i underetasjen. I regi av sameiet ble det gjort enkelte oppgraderinger/vedlikehold på fasadene i 2021 og kledningen ble beiset/malt i 2018.

### Beliggenhet

Leiligheten ligger i et sentralt og attraktivt boligområde på Rasta i Lørenskog kommune, et av de mest sosiale og familievennlige områdene på Lørenskog og hele Romerike. Skoler, barnehager, kollektivtransport og kjøpesenter ligger i

gangavstand, og i umiddelbar nærhet finner man stier og skiløyper for god rekreasjon året rundt.

Et lysløypenett tar deg innover i Østmarka, med flere bade-/fiskevann og flott turterreng. Løypenettet strekker seg blant annet innover mot Mariholtet. Man kan også ta turen til Losby besøksgård og kafé, hvor de besøkende kan oppleve ulike husdyr på nært hold. Losby Golfklubb har et meget flott golfanlegg med blant annet 9- og 18-hulls golfbane.

Det er et godt utbygd nett av gang/sykkelveier i Lørenskog og omegn, og et aktivt idrettsmiljø med anlegg innen de fleste grener. Det er blant annet flere ballplasser, ishall, flerbrukshall, svømmehall og tennisbane med mer. Lørenskog Hus ligger i sentrum. Her finner du kino, søndagsåpent bibliotek, aktivitetshus for ungdom, scener, kafé, bar, restaurant, musikk- og kulturskole, kunstsall/galleri m.m.

Skårerbyen er under utbygging og legger til rette for et helt nytt sentrumsliv i Lørenskog. Her kommer det en fantastisk ny bypark på 1500 kvm med flere ballplasser, og ikke minst blir Skårersletta bygd om til en attraktiv bygate. Med butikker og kafeer på gateplan får man en urban kobling mot grønne lunger, parker, torg og sosiale møtepunkter.

I området ved Lørenskog stasjon er det en ny bydel med aktiviteter tilpasset alle. Her finner du verdens råeste helårsarena for snøopplevelser – SNØ. Parken har blant annet fire alpine nedfarter, stolheis og blåpark med bigjump, samt langrennsspor på rundt 2 km og et fantastisk lekeområde. Anlegget skal være åpent hver dag, hele året, alltid nypreppet, alltid gøy!

### Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Meny Rasta, Rema 1000 Skårer og søndagsåpne Joker Vestparken. Førstnevnte ligger på Rasta senter, som også har apotek, legesenter og spisested. For ytterligere servicetilbud er det kort vei til Triaden Lørenskog Storsenter som sto ferdig etter ut- og ombygging i 2023.

Her er det lagt vekt på spennende spisesteder, og flere av dem nyter godt av ettermiddagssolen mot parken og Skårer vest. Strømmen Storsenter med 200 butikker og tilknyttede virksomheter, Lillestrøm sentrum og Oslo sentrum ligger også godt innenfor rekkevidde.

Den nærmeste bussholdeplassen er Tistilveien, ca. 2 minutters gange fra leiligheten. Lørenskog sentrum har bussterminal og er et kollektivt knutepunkt med hyppige avganger mot blant annet Oslo Bussterminal og Lillestrøm. Med bil fra Rasta tar det ca. 8 min til Strømmen Storsenter, 8 min til Lillestrøm, 14 min til Oslo S og 26 min til Oslo lufthavn.

Fra eiendommen er det gangavstand til Rasta barneskole, og det er drøye 3 km til Kjenn ungdomsskole. Kommunen har ikke skolekretser, men det er definert «veiledende inntaksområder» for hver barneskole.

Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, blant annet Lørenskog og Mailand vgs., i tillegg til et godt utvalg av barnehager, der Vallerud barnehage og Idavollen Steinerbarnehage er de to nærmeste. OsloMet- storbyuniversitetet har avdeling på Kjeller.

### Adkomst

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

### Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

### Bygningssakkyndig

Factum Takst AS;

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Utvendig:

Firemannsbolig oppsatt med støpt/murt grunnmur og splate på mark. Etasjeskiller antatt utført med trekonstruksjoner. Vegger er utført i tradisjonelle trekonstruksjoner, isolert og utvendig kledd med malt trepanel. Mønet saltak i trekonstruksjoner, tekket med stein. Tilhørende takrenner, nedløp og beslag.

Veranda med utgang fra stue og ved inngang.

Vinduer og ytterdør/balkongdør utført i treverk med isolerglass.

Innvendig:

Innvendige overflater er hovedsakelig preget av:

Gulv: Laminat og parkett.

Vegg: Tapet og trepanel.

Himling: Himlingsplater og trepanel.

Innvendige trapper mellom etasjer er utført i trekonstruksjoner.

Innvendige dører utført i malt treverk.

Tg2 - Avvik som kan kreve tiltak

Utvendig > Vinduer

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer som er eldre enn ca. 1995 har forventet brukstid oppnådd. Det ble ikke observert punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på vinduer tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen. Punktering kan likevel forekomme. Kondensmerker er registrert på enkelte vinduer. Takvinduer er å betrakte som en risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjon som erfaring viser at har høy skadefrekvens. Eksakt tilstand er ikke kontrollerbart uten bygningsmessige inngrep.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Erfaringsmessig kan eldre etasjeskiller ha skjulte skader, spesielt over grunnmur, det ble ikke registrert tegn på dette, men det gjøres oppmerksom på risikoen. Skjevheter i etasjeskiller, dette er normalt byggeåret tatt i betraktning.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tg2 - Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak

Innvendig > Radon

Vurdering av avvik:

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område

som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

### Innhold

Kjeller: Bod og garasje.

2. etasje: Entré, bad/wc/vaskerom, kjøkken, stue og soverom.

Loft: Gang og innredet rom

Kort fortalt

- Sentralt område nært det meste

- Egen garasje i underetasjen

- Elbillader montert i 2021

- Overbygd veranda ved stuen

- Utsikt mot skog og natur

- Terrasse ved inngangspartiet

- Ytterdør og entréfliser fra 2015

- De fleste overflater malt i 2017

- Entré med skyvedørsgarderobe

- Pent kjøkken med spiseplass

- Tiltalende stue med peisovn

- Klassisk, flislagt baderom

- Badet ble oppgradert i 2013

- Ekstern bod ved garasjeplassen

### Standard

Entré

Leilighetens inngangsparti ligger i andre etasje og har adkomst til entré via en hvitmalt ytterdør med glassfelt. I entreen er det grå fliser med gulvvarme og gråmalte vegger med brystning på nedre del. Den ene veggen er dekket med skyvedørsgarderobe til yttertøy, sko og annet utstyr, og det er ellers plass til en sittebenk eller så. Fliser, gulvvarme og inngangsdør var nytt i 2015, mens de fleste innvendige overflatene ble malt i 2017.

Kjøkken

Fra entreen kommer man rett inn på et hyggelig kjøkken, som vender ut mot fjellknausen. Veggene er like som entreen, mens flisene er erstattet med parkett. Ved to vinduer er det plass til spisebord, og langs to vegger i praktisk hjørneløsning er det en pen, hvit innredning med oppgraderte overflater fra 2010.

Innredningen har profilerte fronter, benkeplater i eikemønstret laminat, benkebelysning og hvite fliser med stedvis dekor på veggene bak. Et benkebeslag i stål med dobbel kum og koketopp er nedfelt i benken, og over koketoppen er det avtrekk fra ventilator. Kjøkkenet har videre opplegg for oppvaskmaskin og plass til kjøleskap.

Stue

Stuen ligger i tilknytning til kjøkkenet og har store vinduer og en glassdør vendt ut mot den overbygde verandaen. Ved vinduene er det plass til hjørnesofa og tv-benk, og nærmest kjøkkenet er det peisovn og trapp opp til loftsetasjen. På gulvet er det parkett, mens veggene har en smakfull kombinasjon av malt panel og mønstret tapet i to grå nyanser. Trappen fra stuen fører opp til en luftig gang i andre etasje med takvindu og plass til hjemmekontor eller så. Loftetasjen er ikke bruksendret.

Bad/wc/vaskerom

Badet ligger ved entreen og ble oppgradert i 2013. Stilen er klassisk, med store, hvite fliser på veggene og grå fliser over gulvvarme. Baderomsinnredningen har slette fronter og består av et høyskap og en skuffeseksjon med heldekkende servant. Over servanten er det speil med integrert belysning.

Langs ytterveggen er det dusjhjørne, samt opplegg for vaskemaskin og et frittstående toalett plassert

under et vindu. Dusjhjørnet har naturstein på gulvet, buede, innfellbare glassdører og veggmontert dusjgarnityr.

#### Soverom og garderobe

Soverommet i første etasje har parkettgulv, blåmalte vegger og skyvedørsgarderobe med speilfronter. Rommet i andre etasje er innredet som soverom, men er ikke bruksendret. Av lagringsplass har leiligheten en bod i bakkant av garasjeplassen.

#### 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

Til leiligheten følger det med en garasje som ligger i underetasjen av bygget. I 2021 ble det montert elbillader i garasjen og i 2016 ble det lagt nytt epoxygulv. I bakkant av garasjenplassen er det bod. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

#### Forsikringsselskap

If Skadeforsikring

#### Polisenummer

SP5223133

#### Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

#### Diverse

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

## Energi

#### Oppvarming

Seksjonen oppvarmes med varmekabler i entré og på bad, peisovn i stuen og panelovner for øvrig. Ventilasjonen er naturlig, kombinert med ventilator på kjøkkenet og elektrisk avtrekksvifte på badet. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i entreen. Videre har leiligheten en 120 liters varmtvannsbereider fra 2015, lokalisert i kjøkkenbenken.

#### Energikarakter

D

#### Energifarge

Oransje

## Økonomi

#### Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 4 400 000

#### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

#### Formuesverdi primær

Kr 1 060 074

#### Formuesverdi primær år

2023

#### Formuesverdi sekundær

Kr 4 240 294

#### Formuesverdi sekundær år

2023

#### Andre utgifter

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

#### Tilbud lånefinansiering

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

ved formidling av finansielle tjenester.

## Boenheten

#### Eierbrøk

11/80

#### Felleskostnader inkluderer

Kommunale avgifter, eiendoms- og ansvarsforsikring, drift og vedlikehold, grunnpakke tv og bredbånd.

#### Felleskostnader pr. mnd

Kr 3700

#### Andel Fellesgjeld

Kr 1 506

#### Andel fellesgjeld år

2024

#### Fellesgjeld pr. dato

11.12.2024

#### Andel fellesformue

Kr 25 829

#### Andel fellesformue dato

31.12.2023

## Sameiet

#### Sameienavn

Sameiet Multeveien 49/51

#### Organisasjonsnummer

918903526

### Om sameiet

Sameiets navn er Sameiet Multeveien 49/51, og har gårdsnummer 104 og bruksnummer 220 i Lørenskog kommune.

### Lånebetingelser fellesgjeld

DNB

Annuitetslån

Rente 9,60%

Nedbetalt 28.06.2025

Restgjeld kr. 12 048,-

Andel restgjeld kr. 1 506,-

### Styregodkjenning

Det kreves ikke styrets godkjenning ved overtakelse.

### Vedtekter/husordensregler

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

### Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer.

Husdyreiere må påse at dyrene ikke gjør fra seg på fellesarealene (i tilfelle må dette fjernes med det samme).

## Forretningsfører

### Forretningsfører

Sameiet Multeveien 49/51

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 104, bruksnummer 220, seksjonsnummer 8 i Lørenskog kommune.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3222/104/220/8:

20.02.1990 - Dokumentnr: 1921 - Erklæring/avtale

Målebrev.

Overført fra: Knr:3222 Gnr:104 Bnr:220

Gjelder denne registerenheten med flere

- Målebrev etter at veigrunn er fradelt iht. reguleringsplan.

18.03.1991 - Dokumentnr: 3556 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 8

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 11/80

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for Multeveien 49-51 for 4 toppleiligheter, datert 17.01.1991.

Det er utstedt ferdigattest for ildsted datert 18.09.1997.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en

forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Hovedetasjen er i samsvar med byggetegninger, men det foreligger ikke tegninger eller godkjenning av loftetasjen.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at loft ikke er byggesøkt verken i sameiet eller kommunen. Loftet er ikke angitt på byggetegningene eller i seksjoneringsbegjæring, og bruksendringen er ikke godkjent. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette. Det gjøres videre oppmerksom på at en evt. godkjenning kan medføre en økning i kommunale avgifter og likningsverdi.

### Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Multeveien er offentlig vei, men eiendommen har privat innkjørsel.

### Regulerings og arealplaner

Eiendommen følger kommuneplan med formål boligbebyggelse.

Gjeldene reguleringsplan er "Sønnaveien - Kleiva":

Delarealer

Delareal: 30 m2

Formål: Turvei

Delareal: 1 487 m2

Formål: Frittliggende småhusbebyggelse

### Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. vedtektene. Seksjonseier skal informere styret i forkant av utleien om når, hvem som leier og hvor lenge de skal leie.

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

### Legalpant

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

## Kontraktsgrunnlag

### Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

#### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmeldokument 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**

4 400 000 (Prisantydning)

1 506 (Andel av fellesgjeld)

4 401 506 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

110 020 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års

varighet (valgfritt))

111 260 (Omkostninger totalt)

121 660 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

124 460 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 512 766 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 523 166 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 525 966 (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 111 260

#### **Betalingsbetingelser**

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

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

#### Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### Boligselgerforsikring

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

#### Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

#### Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr. 40 000,- for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 16 000,- oppgjørshonorar kr.

6 500,- og visninger kr. 3 000,-. Alle beløp er inkl. mva.

#### Oppdragsansvarlig

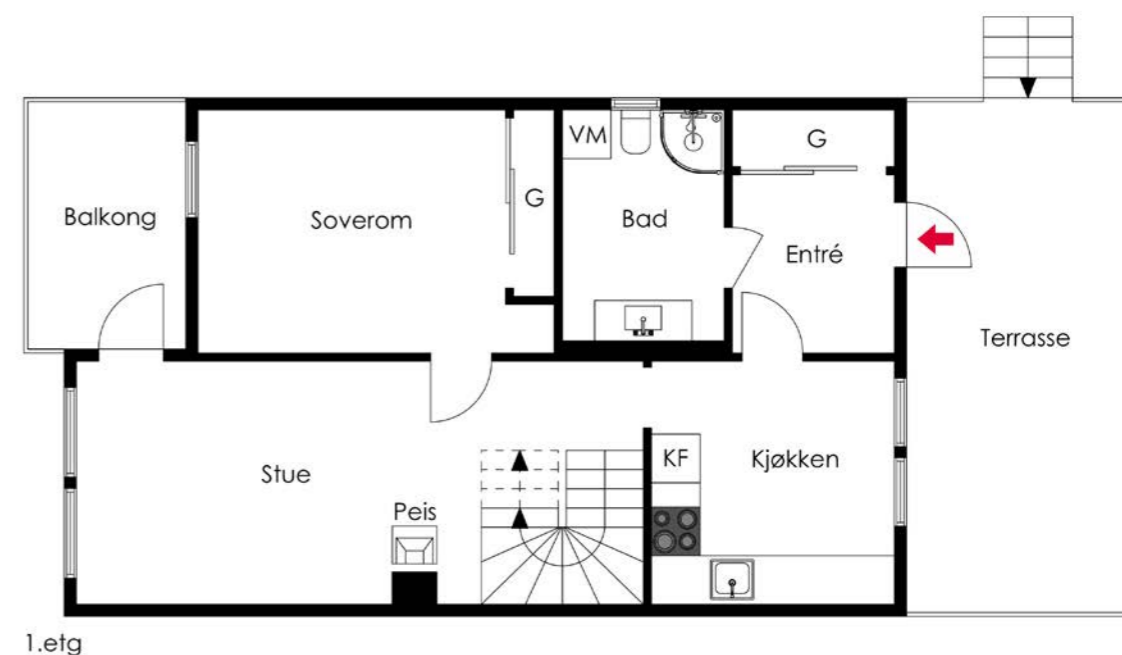
Heidi Anett Larsen  
Eiendomsmegler  
Heidi.anett.larsen@aktiv.no  
Tlf: 988 49 800

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Lillestrøm,  
Torvet 5  
2000 Lillestrøm  
Tlf: 638 09 072

#### Salgsoppgavedato

20.12.2024

## 2. etasje



2D tegningen er basert på en tegning av varierende kvalitet og noen avvik kan forekomme.

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

aktiv.





## ENTRÉ

I entreen er det grå fliser med gulvvarme og gråmalte vegger med brystning på nedre del. Den ene veggen er dekket med skyvedørgarderobe.

## KJØKKEN

Fra entreen kommer man rett inn på et hyggelig kjøkken, som vender ut mot fjellknausen.



## STUE

Stuen ligger i tilknytning til kjøkkenet og har store vinduer og en glassdør vendt ut mot den overbygde balkongen.



## SOVEROM

I hovedetasjen er det er romslig soverom med god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement.

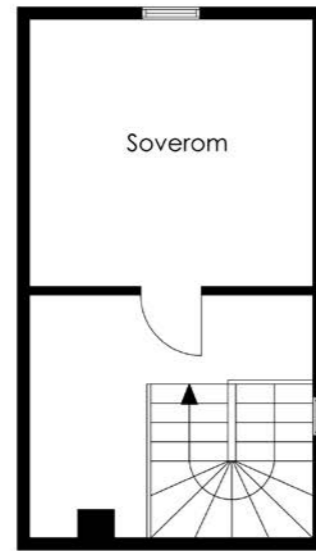


## BAD

Stilen er klassisk, med store, hvite fliser på veggene og grå fliser over gulvvarme.



Loft



2.etg

2D tegningen er basert på en tegning av varierende kvalitet og noen avvik kan forekomme.

aktiv.

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

LOFT  
Loftetassen er ikke bruksendret hos kommunen.



BALKONG OG VERANDA



# Nabolagsprofil

Multeveien 51D - Nabolaget Bjørndalen - vurdert av 42 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

Tistilveien Linje 315	3 min	0.2 km
Lørenskog stasjon Linje L1	8 min	4.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min	20.4 km
Oslo Gardermoen	32 min	

## Skoler

Rudolf Steinerskolen Lørenskog (1-10 kl.) 134 elever, 10 klasser	15 min	1.1 km
Rasta skole (1-7 kl.) 579 elever, 25 klasser	15 min	1.1 km
Benterud skole (1-7 kl.) 391 elever, 21 klasser	26 min	2 km
Løkenåsen skole (8-10 kl.) 300 elever, 29 klasser	8 min	3.5 km
Kjenn skole (8-10 kl.) 555 elever, 32 klasser	8 min	3.8 km
Mailand videregående skole 900 elever	7 min	3.8 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	9 min	6 km



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 94/100

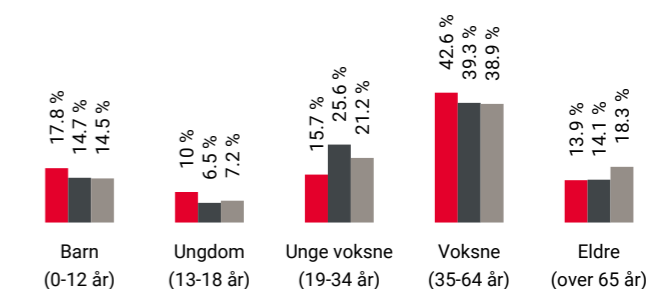


Kvalitet på skolene  
Veldig bra 81/100



Naboskapet  
Godt vennskap 73/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bjørndalen	1 141	422
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager



Vallerud barnehage (1-5 år) 61 barn	12 min	0.9 km
Idavollen Steinerbarnehage (1-5 år) 45 barn	13 min	1 km
Drømmehagen/Vallerud musikkbhg. (1-5... 34 barn	18 min	1.3 km

## Dagligvare


Meny Rasta PostNord	21 min	1.6 km
Meny Triaden	25 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 98/100

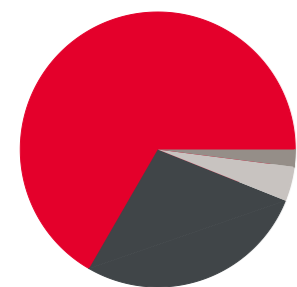
 Støynivået  
Lite støynivå 95/100

 Trafikk  
Lite trafikk 94/100

## Sport



-  Vallerud aktivitetspark 14 min   
Ballspill 1 km
-  Vallerudtoppen nærmiljøanlegg 15 min   
Ballspill 1.1 km
-  SATS Triaden 25 min 
-  Mudo Lørenskog 26 min 

## Boligmasse

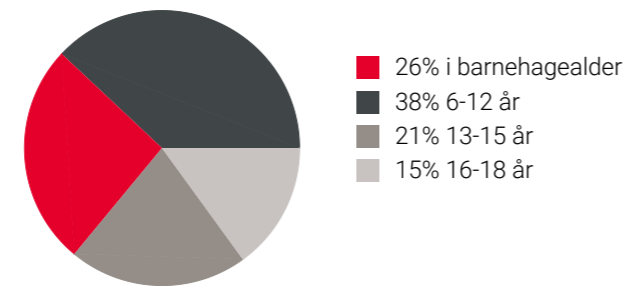


- 66% enebolig
- 27% rekkehus
- 2% blokk
- 4% annet

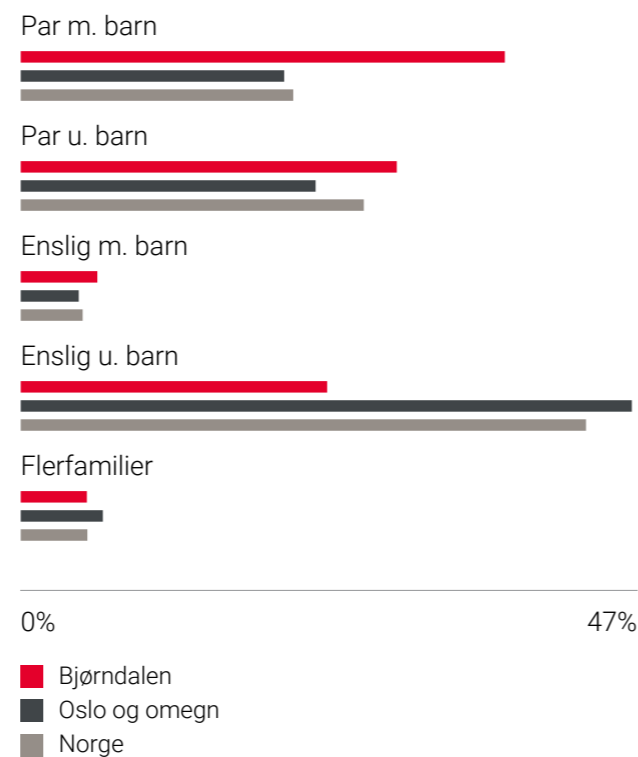
## Varer/Tjenester

-  Triaden Lørenskog Storsenter 25 min 
-  Vitusapotek Rasta 21 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

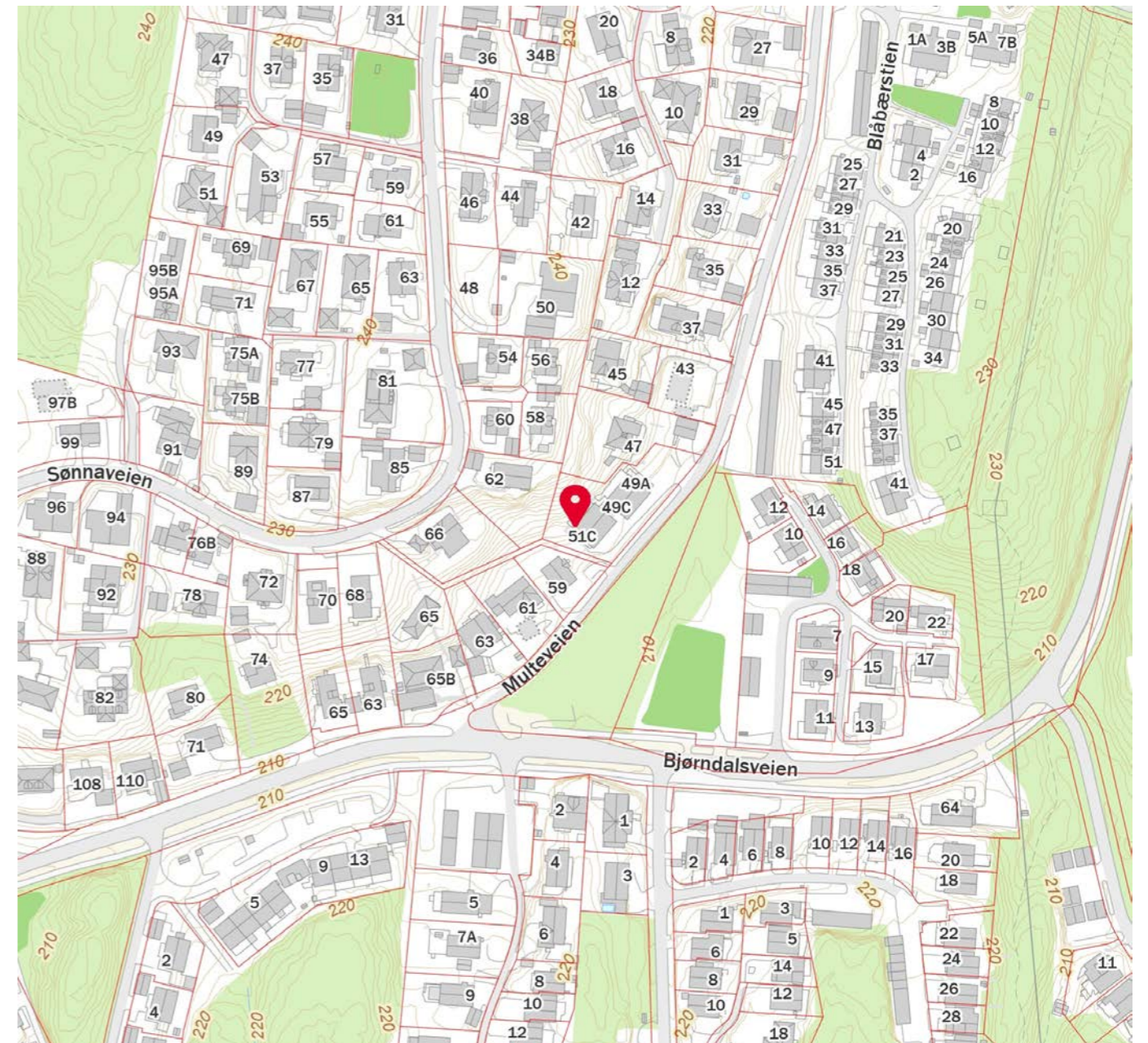
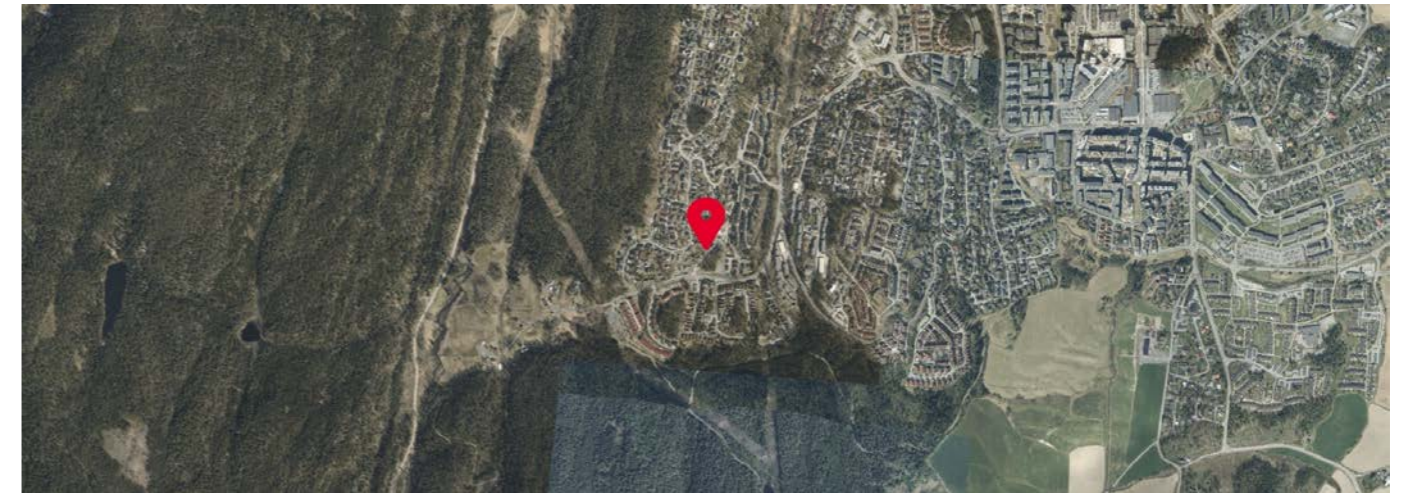


## Familiesammensetning



## Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



# Tilstandsrapport

Leilighet  
Multeveien 51 D, 1476 RASTA  
LØRENSKOG kommune  
gnr. 104, bnr. 220, snr. 8



Sum areal alle bygg: BRA: 94 m<sup>2</sup> BRA-i: 71 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 18.11.2024 Rapportdato: 02.12.2024 Oppdragsnr.: 19185-1730 Referansenummer: IX1097

Autorisert foretak: Factum Takst AS Sertifisert Takstingeniør: Amund Forset Vår ref:



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

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## Factum Takst AS

Factum Takst AS v/ Takstingeniør Amund Forset har over 10 år og 4 000 oppdrag som takstmann bak seg og har opparbeidet seg en unik lokalkunnskap og kompetanse i faget. Dette sammen med bred erfaring fra bygg- og anleggs bransjen samt utvikling av eiendom gjør at du er i trygge hender når du velger å samarbeide med oss. Vi takserer alle typer eiendommer, og er en av få aktører i landet som innehar REV sertifisering på næringseiendom. Vi er ofte foretrukket av myndighetene innen taksering av landbruk, enten det er skader, erstatninger eller kjøp/salg. Vi har landbruksfaglig kompetanse og erfaring fra både drift/produksjon og kjøp/salg. Vi påtar oss alle typer takserings- og konsulent oppdrag relatert til bygg, eiendom og landbruk.

Vi er godkjent som energirådgiver hos ENOVA og kan bistå med å prosjektere energibesparende tiltak.



Rapportansvarlig

Amund Forset

amund@factum.as  
901 10 938



Oppdragsnr.: 19185-1730

Befaringsdato: 18.11.2024

Side: 2 av 22

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeår

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



## Beskrivelse av eiendommen

### BEBYGGELSEN:

Leilighet u 4 mannsbolig med primær-areal på 71 m<sup>2</sup> over 2 etasjer og garasje plass/bod i kjeller.  
Terrasse ved inngang og veranda med utgang fra stue.

### STANDARD:

Boligen er fra 1991 og oppgradert og modernisert i senere tid.

Normal standard og god planløsning.

Oppvarming består av vedfyring og strøm. Se boligens energiattest.

Ventilasjon består av naturlig ventilasjon.

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett.

### OM TOMTEN:

Felles eiet tomt som er skrånende og opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårdsplass.

### Leilighet - Byggeår: 1991

#### UTVENDIG

Firemannsbolig oppsatt med støpt/murt grunnmur og splate på mark. Etasjeskiller antatt utført med trekonstruksjoner. Vegger er utført i tradisjonelle trekonstruksjoner, isolert og utvendig kledd med malt trepanel. Mønet saltak i trekonstruksjoner, tekket med stein. Tilhørende takrenner, nedløp og beslag.  
Veranda med utgang fra stue og ved inngang.  
Vinduer og ytterdør/balkongdør utført i treverk med isolerglass.

#### INNVEDIG

Innvendige overflater er hovedsakelig preget av:  
Gulv: Laminat og parkett.  
Vegg: Tapet og trepanel.  
Himling: Himlingsplater og trepanel.

Innvendige trapper mellom etasjer er utført i trekonstruksjoner.  
Innvendige dører utført i malt treverk.

#### VÅTROM

Bad:  
Gulv: Fliser  
Vegg: Fliser.  
Himling: Himlingsplater.

Tekniske installasjoner: Baderomsinnredning med glatte fronter, heldekkende servant og speil over med tilhørende belysning. Dusjhjørne med glassvegger og gulvmontert toalett.  
Opplegg/plass til vaskemaskin. Det er varme i gulv, mekanisk avtrekk på vegg og tilluft i dør.

#### KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, profilerte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Det er flislagt og belysning over benkeplate. Det er plass til frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er plass til integrert koketopp og stekeovn.  
Kjøkkenventilator er montert over komfyr.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

Synlige vannrør i: Plast, rør-i-rør. Anlegget er ikke teknisk vurdert.

Synlige avløpsrør i: Plast. Anlegget er ikke teknisk vurdert.

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut uten bruk av vifter.  
Varmtvannsbereder på ca. 120 liter. Bereder er plassert i kjøkkenbenk.

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett. Sikringskapet er plassert i gang.

- Røykvarsler  
- Brannslukningsapparat

Murt pipe med ildsted montert.

#### Arealer

#### Forutsetninger og vedlegg

#### Lovlighet

#### Leilighet

- Det foreligger ikke tegninger

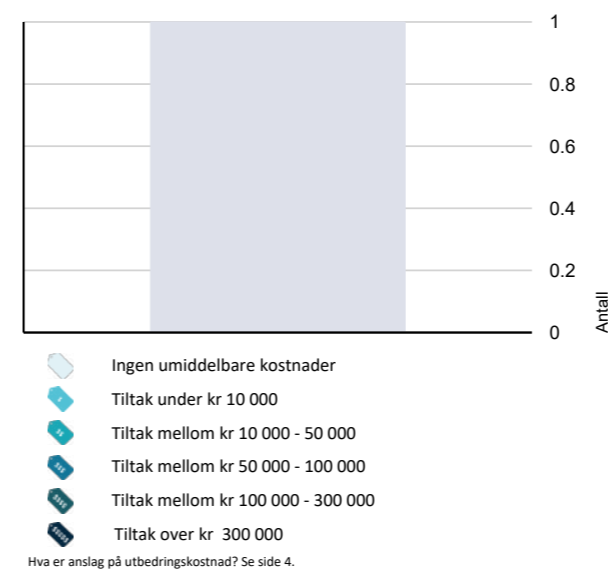
Det er ikke forelagt byggegodkjente tegninger, det forutsettes at bygningen er godkjent slik den er brukt på befaringdagen.

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



### Anslag på utbedringskostnad



### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Takstmannen tar forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at bygget er godkjent slik det fremsto på befaringdagen, byggesøknader og godkjenninger er ikke undersøkt. Grunnbokutskrift er ikke innhentet, det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten. Andre bygninger som garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset.

### Oppsummering av avvik

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

#### Leilighet

##### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

##### TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

## Boligens energimerking



ENERGIMERKE

### Beskrivelse

Bygningen fremstår i all hovedsak som fra byggeår. Datidens krav til energibruk var dårligere enn dagens krav. Ved å utføre tiltak på bygningen vil det være potensiale for betydelige besparelser i energibruken.

Vi i Factum Takst AS er godkjent hos Enova som rådgiver og kan være behjelpelig med energimerking og evt. søknad for tilskudd/støtte.

### Energimerke



**Energimerket** gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

### Energikarakteren A–G:

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

• **A og B** er bygninger som normalt tilfredsstillere strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

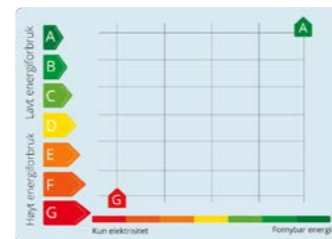
• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstillere de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D, E, F og G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

### Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.



## Tilstandsrapport

### LEILIGHET



**Byggeår**  
1991

### Kommentar

Opplyst på befaringdagen. Bildet viser situasjonskart av eiendommen på befaringen

### Standard

Boligen fremstår med normal standard og vil kunne tilfredsstillere de fleste hva gjelder krav til bostandard.

### Vedlikehold

Bygningen er normalt vedlikeholdt ut fra alder. Ved kjøp av brukt bolig kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering. Alder og tilstand på for eksempel tak, kledning, vinduer og rør vil avgjøre byggets vedlikeholdsbehov fremover. Byggeskikk og materialvalg vil også variere ut ifra byggets alder, noe som gjør at energiforbruk, komfort og bruk kan variere fra bygning til bygning avhengig av alder og hva som eventuelt er oppgradert. Det er viktig å ta hensyn til bruksmønsteret som har vært i boligen, blir bruksmønsteret endret blir også forutsetningene for konstruksjonene endret. Utvendig vedlikehold og oppgraderinger vil normalt skje i regi Sameiet som boligen er en del av.

### Tilbygg / modernisering

2010	Modernisering	Oppgradert overflater kjøkkeninnredning.
2013	Modernisering	Oppgrader bad, fornyet - dokumentasjon foreligger.
2015	Modernisering	Lagt fliser med varmekabler i gang. Satt ny inngangsdør. Montert ny varmtvannsbereider.
2016	Modernisering	Lagt epoxygulv i garasje.
2017	Modernisering	Malt de fleste innvendige overflater.
2018	Modernisering	Bygningen er malt/beiset utvendig - i regi sameiet.
2021	Modernisering	Montert elbil ladder i garasje. Gjort noe oppgraderinger/vedlikehold på fasade i regi sameiet.
2024	Modernisering	Beiset utvendig terrasse.

### UTVENDIG

#### TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Mønet skråtak i trekonstruksjoner med taktro i bord/treverk. Kombinert kaldt loft og skråhimling. Ved enkle fuktmålinger registrerte jeg ikke verdier for skadelig fukt. Det meste av takkonstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Tilstandsgrad er angitt ut fra det som visuelt er synlig på befaringdagen.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Vinduer

Trevinduer med 2-lags energiglass. Det er insekts-netting på soveromsvindu i hovedetasje samt på verandadør.  
Takvinduer er å betrakte som en risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjon som erfaring viser at har høy skadefrekvens. Eksakt tilstand er ikke kontrollerbart uten bygningsmessige inngrep.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer som er eldre enn ca. 1995 har forventet brukstid oppnådd. Det ble ikke observert punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på vinduer tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen. Punktering kan likevel forekomme. Kondensmerker er registrert på enkelte vinduer.

Takvinduer er å betrakte som en risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjon som erfaring viser at har høy skadefrekvens. Eksakt tilstand er ikke kontrollerbart uten bygningsmessige inngrep.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for straktiltak siden vinduene fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader eller punkteringer oppstå på eldre vinduer.



## TG 1 Dører

Ytterdør i treverk med 2-lags energiglass.  
Balkongdør i treverk med 2-lags energiglass.

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda med utgang fra stue. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk. Delvis overbygget.  
Veranda ved inngang og trapper i terreng. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk.

Terrasser/verandaer som står under åpen himmel vil alltid ha vedlikeholdsbehov, dette må påregnes.

# Tilstandsrapport

## INNSENDIG

### TG 1 Overflater

Innvendige overflater er hovedsakelig preget av:

Gulv: Laminat og parkett.

Vegg: Tapet og trepanel.

Himling: Himlingsplater og trepanel.

Det er registrert knirk og bruksmerker i gulv, avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utskiftning/utbedringer.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er utført i trekonstruksjoner.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Erfaringsmessig kan eldre etasjeskiller ha skjulte skader, spesielt over grunnmur, det ble ikke registrert tegn på dette, men det gjøres oppmerksom på risikoen. Skjevheter i etasjeskiller, dette er normalt byggeåret tatt i betraktning.

### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

### TG 2 Radon

Takstmannen har ikke kjennskap til radonmåling av boligen.

Statens strålevern anbefaler radonmåling i bolig. Mer info angående radon kan hentes hos kommunen og Statens strålevern, [www.nrpa.no/radon](http://www.nrpa.no/radon). Radon er en edelgass som oppstår i grunnen og konsentrasjoner avtar normalt med høyden i bygninger.

### Vurdering av avvik:

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



### TG 1 Pipe og ildsted

Murt pipe, antatt lettklinkerblokker/elementer. Ildsted er montert. Det anbefales på generell basis alltid en kontroll av piper og ildsteder ved omsetning av boliger. Det gjøres oppmerksom på at det er det lokale brann- og feiervesen som fører tilsyn med piper og ildsteder i hver enkelt kommune. Ovner og oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstmann.

# Tilstandsrapport

Opplyst om godkjenning av feier etter tilsyn 20/11-24

## 1 TG 1 Innvendige trapper

Innvendige trapper mellom etasjer er utført i trekonstruksjoner.

## 1 TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører utført i malt treverk.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

Gulv: Fliser  
Vegg: Fliser.  
Himling: Himlingsplater.

Tekniske installasjoner: Baderomsinnredning med glatte fronter, heldekkende servant og speil over med tilhørende belysning. Dusjhjørne med glassvegger og gulvmontert toalett. Opplegg/plass til vaskemaskin. Det er varme i gulv, mekanisk avtrekk på vegg og tilluft i dør.

### 2. ETASJE > BAD

#### 1 TG 1 Overflater vegger og himling

På vegg er: Fliser.  
I himling er: Himlingsplater.  
Det dusjes direkte på gulv/vegg, noe som gir økt belastning på konstruksjonene. Ved enkle fuktsøk registrerte jeg ingen unormale verdier.



### 2. ETASJE > BAD

#### 1 TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Med gulvvarme. Fallforhold på gulvet er målt og funnet tilfredsstillende.

# Tilstandsrapport

### 2. ETASJE > BAD

#### 1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

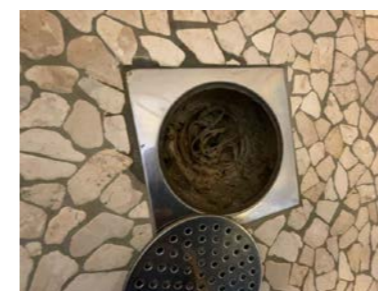
Plastsluk.

#### Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.



### 2. ETASJE > BAD

#### 1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med glatte fronter, heldekkende servant og speil over med tilhørende belysning. Dusjhjørne med glassvegger og gulvmontert toalett. Opplegg/plass til vaskemaskin.

### 2. ETASJE > BAD

#### 1 TG 1 Ventilasjon

Det er varme i gulv, mekanisk avtrekk på vegg og tilluft i dør.

### 2. ETASJE > BAD

#### 1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er ikke påvist unormale forhold.

# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### 2. ETASJE > KJØKKEN

#### 1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, profilerte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Det er flislagt og belysning over benkeplate. Det er plass til frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er plass til integrert koketopp og stekeovn.

### 2. ETASJE > KJØKKEN

#### 1 TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator er montert over komfyr.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### 1 TG 1 Vannledninger

Synlige vannrør i: Plast, rør-i-rør. Anlegget er ikke teknisk vurdert. Jeg er ikke VVS fagmann, kontakt rørlegger for evt. nærmere kontroll av anlegget. Bunnledningene og utvendige ledninger er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

#### 1 TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i: Plast. Anlegget er ikke teknisk vurdert. Jeg er ikke VVS fagmann, kontakt rørlegger for evt. nærmere kontroll av anlegget. Bunnledningene og utvendige ledninger er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

#### 1 TG 1 Ventilasjon

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut uten bruk av vifter.

#### 1 TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider på ca. 120 liter. Bereider er plassert i kjøkkenbenk.

# Tilstandsrapport



#### 1 TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett. Sikringsskapet er plassert i gang. Det lokale eltilsyn utfører tilsyn med elektriske anlegg etter instruks fra Direktoratet for Samfunnssikkerhet og Beredskap (DSB). Intervallene på disse tilsynene vil i fremtiden være avhengig av lokale risikovurderinger. Historisk sett har boliger normalt blitt kontrollert omtrent hvert 20. år. Kontrollene er stikkprøvebasert og medfører ingen godkjenning. Uavhengig av opplysningene ovenfor kan vi derfor ikke gi noe garanti for at anlegget er uten feil/mangler, eller tilpasset dagens bruksmønster. Vi anbefaler at det utføres privat elkontroll ved eiendomsoverdragelser

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

#### Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

#### Generelt om anlegget

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

#### Inntak og sikringskap

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

# Tilstandsrapport

Nei

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

Ja

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

Nei

## Generell kommentar

Punkt nummer 1-7 er besvart av eier og er ikke takstingeniørens vurdering. Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøper, da man vil ha individuelle behov og dette påvirkes av bruksmønsteret i boligen. Jeg er ikke el. fagmann og det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget. Kontroll utført av sertifisert EL-kontrollør/takstmann anbefales derfor på generelt grunnlag. Det vil alltid kunne finnes avvik ved nøye gjennomgang av anlegget av fagperson selv om jeg ikke har sett dette eller kommentert det her. Kostnader til retting vil kunne påregnes.



## Branntekniske forhold

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

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

- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat

Røykvarslere og brannslukningsapparat krever årlig ettersyn. Eier av ethvert brannobjekt skal sørge for at dette er bygget, utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann. Pga. lukket konstruksjon er ikke forhold rundt brann/lyd mot evt. tilstøtende bruksenheter vurdert.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

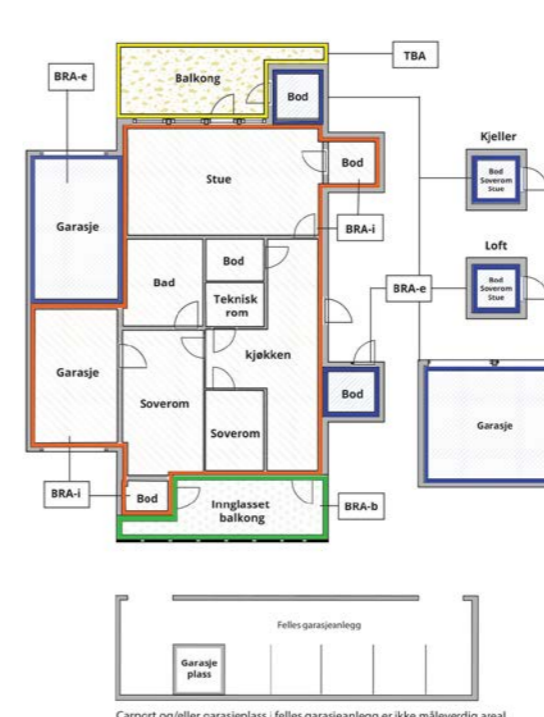
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

## Arealer

### Leilighet

#### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller		23		23			23
2. etasje	55			55	28		55
Loft	16			16		6	22
<b>SUM</b>	<b>71</b>	<b>23</b>			<b>28</b>	<b>6</b>	<b>100</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>94</b>						

#### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod , Garasje	
2. etasje	Bad , Gang , Kjøkken , Stue , Soverom		
Loft	Gang , Soverom		

#### Kommentar

Oppmålt med lasermåler.

Målt takhøyde loftsetasje: Varierende, men målt 2,01m og skråhimling.

Målt takhøyde 2. etasje: Varierende, men målt 2,37m.

Arealer er beregnet ut fra innvendig oppmåling på stedet iht. NS3424. Arealene er beregnet iht. rommenes faktiske bruk, selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.

#### Lovlighet

##### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det er ikke forelagt byggegodkjente tegninger, det forutsettes at bygningen er godkjent slik den er brukt på befaringdagen.

##### Brannceller

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

Ja  Nei

##### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Se liste over utbedringer/påkostninger - opplysninger her er gitt av eier.

##### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:*

### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Leilighet	71	0

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.11.2024	Amund Forset Karin Eva Dyrvang	Takstingeniør Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	104	220		8	1517 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

**Adresse**  
Multeveien 51 D

**Hjemmelshaver**  
Dyrvang Karin Eva

**Eierandel**  
11 / 80

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Eiendommen er sentralt beliggende på Rasta med kort vei til sentrum og stort sett alle nødvendige fasiliteter. Det er kort vei til kollektiv transport og således nærhet til både Oslo og Gardermoen.

#### Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

#### Regulering

Plannavn: Sønnaveien - Kleiva  
Formål: Frittliggende småhusbebyggelse

#### Om tomten

Felles eiet tomt som er pent opparbeidet med plen og beplantning. Det er asfaltert gårdsplass og adkomstveg.

#### Tinglyste/andre forhold

Kartgrunnlag for regulering, areal og kommuneplan: ©GEOVEKST (Statens kartverk) og Norsk institutt for skog og landskap. Det tas forbehold om feil og mangler i kartet. Boligen er en del av ett boligsameie. Dette betyr juridisk at alle deleiere eier all tomtegrunn og bygningsmasse sammen men at hver enkelt seksjonseier har eksklusiv bruksrett på hoveddeler og tilleggsdeler til sin seksjon. I praksis tar alle seg av sin egen bolig utvendig og innvendig, men juridisk har alle bl.a. vedlikeholdsansvar for alle bygninger på hele eiendommen, etter sameiebrøken. Det er ikke opplyst om at der er etablert noe sameieavtaler eller innbetaling til felleskostnader i sameiet.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringen er fremlagt og det er ikke registrert avvik i forhold til observasjoner på befaringsdagen.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart		Kart over eiendommen på befaringsdagen, tatt ut fra kommunens kartverk.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring		Utførte arbeider på det elektriske anlegget etter 1999, skal dokumenteres med samsvarserklæring der ansvarlig for jobben bekrefter hva som er gjort og at alt er utført i tråd med forskriftene.	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk		Diverse eiendomsopplysninger fra Norsk Eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei



## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENIIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerlektrode og pigger).

• **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Areal måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

### PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/JX1097>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Lillestrøm	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1204240169	
<b>Selger 1 navn</b>	
Karin Eva Dyrvang	
<b>Gateadresse</b>	
Multeveien 51D	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
RASTA	1476
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	
2002	
Hvor lenge har du eid boligen? Antall år	
22	
Antall måneder	
2	
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	If Skadeforsikring NUF
Polise/avtalnr.	0937466

Spørsmål for alle typer eiendommer

Initialer selger: KED

1

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse: Rett etter at jeg hadde flyttet inn oppsto det vannlekkasje på badet. Skadene ble da reparert via forsikringselskapet til Sameiet som dekket kostnadene.
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar: Ja, kun av faglært  
Beskrivelse: I tillegg ble det benyttet diverse underleverandører. Badet ble pusset opp i april 2013  
Arbeid utført av: Krystian Byggservice, Kowalewicz
- 1.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse: Arbeidet som ble utført var membrantekking av våtrom inkl. oppkanter opp til 10kvm.
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?  
 Nei  Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar: Nei
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært 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: Ja, kun av faglært  
Beskrivelse: Har gjort diverse oppgraderinger. Se vedlagte dokumenter.  
Arbeid utført av: Linje Elektro Service AS
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?  
 Nei  Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse: Se vedlagte dokumenter
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse: Installert elbil-lader februar 2021. Arbeidet ble utført av Bravida Norge AS

Initialer selger: KED

2

Document reference: 1204240169

Document reference: 1204240169

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Skiftet ut ødelagte takstein
Arbeid utført av	Husmester'n AS

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 ferdiggattest?

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

Beskrivelse 

Fra 1. januar 2025 vil fellesutgiftene pr. måned øke fra kr. 3.400 til kr. 3.700.
---

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring iht vilkår.

Document reference: 1204240169

Document reference: 1204240169

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Karin Eva Dyrvang	fe1d6a00fb99d1fb343fa97bf 83da7c739f16f4c	18.11.2024 17:17:55 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1204240169

- 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>



## LØRENSKOG KOMMUNE

KONTOR FOR BYGGE- OG RØRKONTROLL

Dato: 17.7.91.9

Vår ref:104/220 TS/ALE

Kjell Tore Skedsmo  
Borgersrud  
1960 LØKEN I HØLAND

MULTEVEIEN 49 - 59, GNR. 104, BNR. 220, MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE  
FOR 4 TOPPLEILIGHETER

Det ble den 18.7.91 foretatt inspeksjon av nyoppførte firemannsboliger på ovennevnte eiendom. Kfr. byggemelding innkommet den 26.4.91.

Følgende arbeider gjenstår:

Kjeller:

1. Foreta endel innredning.
2. Montere dører mellom garasje og boder.

Utvendig:

3. Pusse støttemur mot parkeringsplass.
4. Foreta endel tilbakefylling til grunnmur.
5. Montere permanent trapp til hovedinnganger.
6. Montere rekkverk balkonger.
7. Montere terrengtrapper.
8. Planere og rydde tomten.
9. Montere husnummerskilt.

Arbeidene under punkt 2, 5, 6, 7 og 9 må utføres innen 1 mnd.  
De øvrige arbeider må være utført innen 1 år fra d.d.

Krav og pålegg fra brannvesenet, kommuneingeniøren og rørkontrollen må være utført innen frister utferdiget av de respektive myndigheter.

- forts. -

**Postadresse:** Rådhuset, 1470 Lørenskog  
Helse- og sosialadministrasjon, Postboks 104, 1473 Skårer

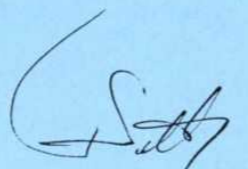
**Kontoradresser:** Rådhuset, 1470 Lørenskog, telefon (02) 82 95 00  
Helse- og sosialadministrasjon, "Metrobygget" Solheimvn. 85-87, 1473 Skårer, telefon (02) 82 95 00  
Kirke- og kulturadministrasjon, Løkenåsveien 45, 1473 Skårer, telefon (02) 82 95 00

**Kommunekasserer:** Postgiro: 0808 5347307 Bankgiro 7104.05.10006 Postgiro for skatt 1-20 23 08 Postgiro Bidrag 3-41 00 81

**Telefax nr.** Rådhuset (02) 82 98 10 Helse- og sosialadm. (02) 82 98 20 Kulturadm. (02) 82 98 30

Midlertidig brukstillatelse meddeles herved.

Lørenskog kommune har tvungen renovasjon. Avfallsbeholder fås kjøpt ved henvendelse til teknisk avdeling, ekspedisjonen.

  
Thorvald Salte  
saksbehandler

Kopi:

Brannvesenet  
Avgiftskontoret  
rørkontrollen  
Ligningssjefen  
Driftskontoret (renovasjonsgruppen)  
Kommuneingeniøren  
Oppmålingsvesenet

217.6 m<sup>2</sup>



LØRENSKOG KOMMUNE  
UTBYGGINGSTJENESTEN

JAN ERIK ENGBRETSSEN

MULTEVEIEN 51 D  
1476 RASTA

*Saksbehandler: Vera Opsahl*

*Var ref: VEOP 97 4357 104 220*

*Deres ref:*

*Dato: 18.09.97*

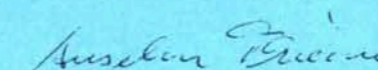
**MULTEVEIEN 51 D GNR.104 BNR.220 FERDIGATTEST ILDSTED**

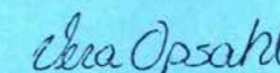
Ildsted av type Jøtul Petite ble funnet i orden ved kontroll den 17.09.97. Kontroll ble foretatt av ferdigmontert ildsted og det tas forbehold om skjulte feil og mangler.

Erik Skåningsrud hadde ansvarsrett for arbeidet.

Ferdigattest meddeles herved.

Med hilsen

  
Anselm Thieme  
utbyggingssjef

  
Vera Opsahl  
avdelingsingeniør

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

### Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	18.03.1991	Arealmerknader	
Oppdatert dato	23.01.2024	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	11/80	Bruk av grunn	( )

- Tinglyst  Del i samla fast eiendom  Grunnforurensning  Avtale/Vedtak om gr.erverv  
 Bestående  Under sammenståing  Kulturminne  
 Klage er anmerket  Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:   
 Har fester  Jordskifte er krevd  Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

### Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	104/220, 104/220/0/1, 104/220/0/2, 104/220/0/3, 104/220/0/4, 104/220/0/5, 104/220/0/6, 104/220/0/7, 104/220/0/8
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	104/220, 104/220/0/1, 104/220/0/2, 104/220/0/3, 104/220/0/4, 104/220/0/5, 104/220/0/6, 104/220/0/7, 104/220/0/8
Seksjonering Seksjonering	18.03.1991			104/220, 104/220/0/8

### Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
DYRVANG KARIN EVA F110251*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	MULTEVEIEN 51D 1476 1476 RASTA	Bosatt (B)

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Multeveien 51D	H0201	104/220/0/8	51	2	1	1	Kjøkken

### Adresse

#### Vegadresse: Multeveien 51 D

#### Adressetilleggsnavn:

Poststed	1476 RASTA	Kirkesogn	02061001 Skårer
Grunnkrets	501 Bjørndalen	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	8 RASTA		

### Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	12434227		Andre småhus m/3 boliger el fl (136)	Midlertidig brukstillatelse (MB)	08.08.1991

1: Bygning 12434227: Andre småhus m/3 boliger el fl (136), Midlertidig brukstillatelse 08.08.1991

### Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	351,5
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	351,5
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	122,3
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	4

### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	22.06.1990	22.06.1990
Igangsettingstillatelse	30.04.1991	30.04.1991
Midlertidig brukstillatelse	08.08.1991	08.08.1991

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Multeveien 51D	H0201	104/220/0/8	51	2	1	1	Kjøkken

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	26	0	26	0	0	0
H02	2	108,5	0	108,5	0	0	0
H01	2	105,5	0	105,5	0	0	0
U01	0	111,5	0	111,5	0	0	0

### Seksjonert eiendom: Grunneiendom 104/220

Bruksnavn		Beregnet areal	1517.1
Etablert dato	14.06.1962	Historisk oppgitt areal	1518,1
Oppdatert dato	23.01.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- Tinglyst  Del i samla fast eiendom  Grunnforurensning  Avtale/Vedtak om gr.erverv  
 Bestående  Under sammenståing  Kulturminne  
 Seksjonert  Klage er anmerket  Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:   
 Har fester  Jordskifte er krevd  Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

### Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6643445.5	607960.7	Ja		1517.1	



# Lørenskog kommune

Adresse: Postboks 304, 1471 LØRENSKOG

Telefon: 67 93 40 00

Utskriftsdato: 18.11.2024

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Lørenskog kommune

Kommunenr.	3222	Gårdsnr.	104	Bruksnr.	220	Festenr.		Seksjonsnr.	8
Adresse	Multeveien 51D, 1476 RASTA								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

### Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

### Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	2022003
<b>Navn</b>	Kommuneplan
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	15.03.2023
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/9472/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20vedtatt%2015.03.2023.pdf">https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/9472/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20vedtatt%2015.03.2023.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 1 517 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse,Nåværende

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	1984003
<b>Navn</b>	Sønnaveien - Kleiva
<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan

<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	31.07.1984
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/9293/1984003_Bestemmelser.pdf">https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/9293/1984003_Bestemmelser.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 30 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Turvei
	<b>Delareal</b> 1 487 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Frittliggende småhusbebyggelse

## Begjæring<sup>1)</sup> om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

### TINGLYST

18 MARS 1991

NEDRE ROMERIKE

HERREDSRETT

DAGBOKNR: 3556

Returneres til:

Opplysningene på denne siden registreres i grunnboken

#### 1. Eiendommen(e)

Kommunensnr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
0230	Lørenskog	104	220	

#### 2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr. (11 siffer) <sup>2)</sup>	Foretaksnr. (7 siffer) <sup>2)</sup>	Navn
180358		Kjell Tore Skedsmo, 1960 Løken i Høland

#### 3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordringsliste

S.nr.	For-mål <sup>3)</sup>	Brøk (teller) <sup>4)</sup>	S.nr.	For-mål <sup>3)</sup>	Brøk (teller) <sup>4)</sup>	S.nr.	For-mål <sup>3)</sup>	Brøk (teller) <sup>4)</sup>	S.nr.	For-mål <sup>3)</sup>	Brøk (teller) <sup>4)</sup>	S.nr.	For-mål <sup>3)</sup>	Brøk (teller) <sup>4)</sup>	S.nr.	For-mål <sup>3)</sup>	Brøk (teller) <sup>4)</sup>
1			1			1			1			1			1		
1	B	9	11			21			31			41			51		
2	B	9	12			22			32			42			52		
3	B	9	13			23			33			43			53		
4	B	9	14			24			34			44			54		
5	B	11	15			25			35			45			55		
6	B	11	16												56		
7	B	11	17												57		
8	B	11	18												58		
9			19												59		
10			20												60		
Sum tellere:			80	= nevner:			80										



Doknr: 3556 Tinglyst: 18.03.1991 Emb. 008  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

#### 4. Supplerende tekst<sup>5)</sup>

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal tinglyses

Noter:

1) Begjæring, situasjonsplan og plantegningen sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir. 4) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

#### 5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

- a)  seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppføring hvor byggetillatelse er gitt, eller  
 seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse, eller  
 seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.
- b)  eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).
- c)  hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).  
 ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden (§ 5 nr. 3, annet ledd).
- d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)  
 bruksenhetenes areal, eller  
 bruksenhetenes innbyrdes verdi.
- Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:
- e)  kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd), eller  
 kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd, eller  
 kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.
- f)  seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).
- g)  seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 91 a).
- h)  seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

#### 6. Tegninger m.v.

Vedlegg:

- a) Situasjonsplan  
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).  
c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)  
d) Byggetillatelsen (pkt. 5f)  
e) Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)  
f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

#### 7. Underskrift

Sted

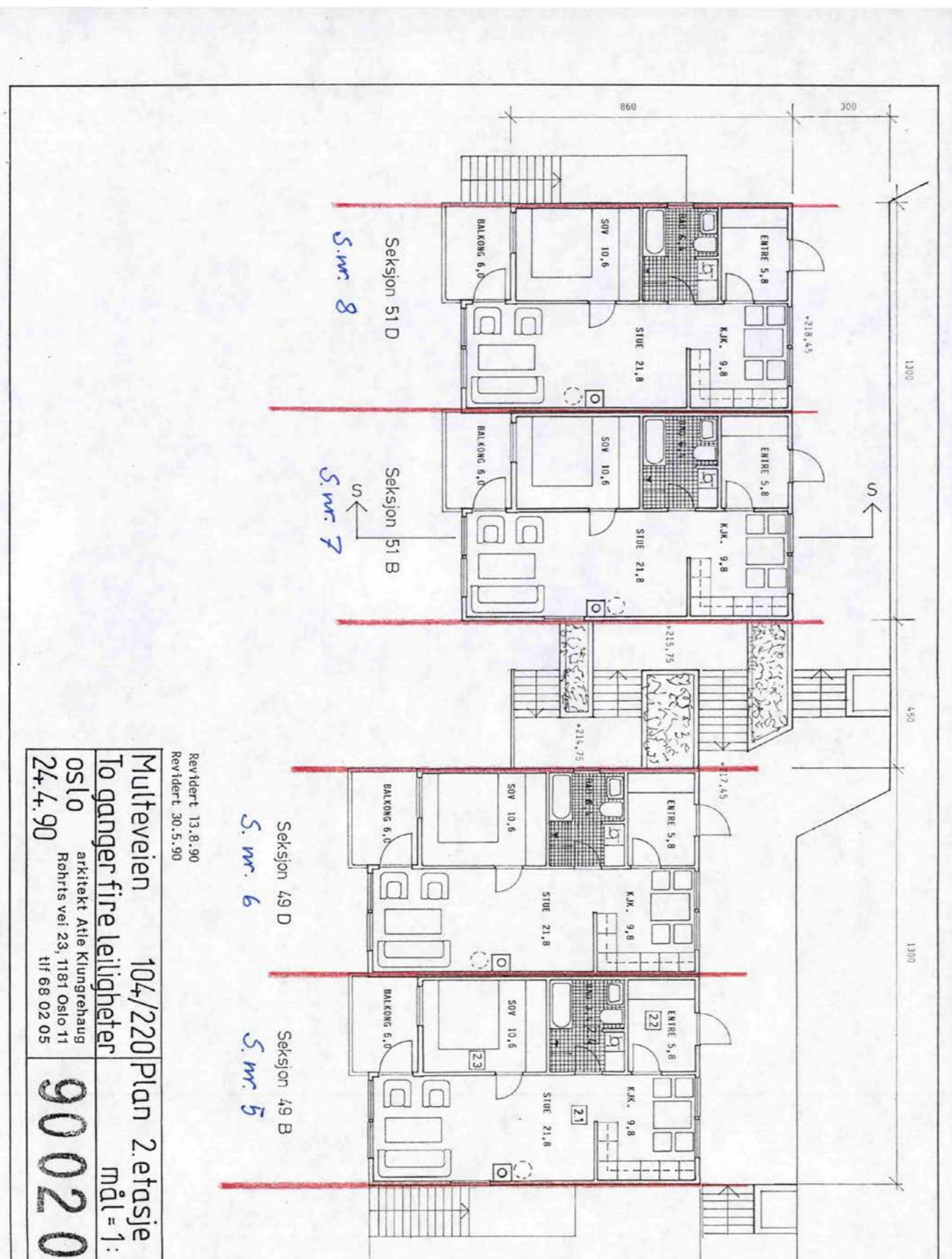
11.12.90

Dato

Hjemmelshaver(ne)s underskrift

Kjell-Tore Skedsmo





Revidert 13.8.90  
Revidert 30.5.90

Multeveien 104/220 Plan 2. etasje  
To ganger fire leiligheter mål = 1:

OSLO arkitekt Atle Klungrehaug  
Rohrts vei 23, 1181 Oslo 11  
tlf 68 02 05

**90020**

Sameiet Multeveien 49/51  
Multeveien 51 C  
1476 Rasta

Vår referanse:  
1204240169

Vår saksbehandler:  
Celine Beatrice  
Schmidt Holm

Telefon:  
481 58 945

Vår dato:  
11.12.2024

**Megleropplysninger på Multeveien 51D - gnr. 104, bnr. 220, snr. 8 (Ideell andel 1/1) i Lørenskog kommune**

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Fødselsdato
Karin Eva Dyrvang	Multeveien 51 D, 1476 Rasta	11.02.1951

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på			
Styreleder	Navn André Freddy Almløv	Tlf. 41278561	E-post. andre.almlov@gmail.com
Informasjon om eiendommen			
Sameiets eiendommer:	Gnr. 104	Bnr. 220	Snr. 1-8 Kommune Lørenskog
Sameiets org.nr:	918903526		Tomten er <input checked="" type="checkbox"/> eiet <input type="checkbox"/> festet
Navn på bortfester:			Festekontrakten utløper:
Har sameiet mottatt nabovarsel?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Hvis ja, hvem har sendt varselet? Ingen nylige varsler, men se tilleggsopplysning på e-post
Foreligger det ferdiggattest?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisenr. If Skadeforsikring, SP5223133		
Har sameiet hussoppforsikring?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.

Parkering og garasje					
Medfølger det p-/garasjeplass?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Plassens nummer:			
Hvordan blir kjøper eier av plassen?	Garasjeplassen er en del av bruksenheten				
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Evt. ekstra kostnad: *Ikke på gjesteplassene	Beløp kr		
Dyrehold					
Er dyrehold tillatt?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet? Se ordensregler.			
Fremleie/godkjenning					
Er fremleie tillatt?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Evt. vilkår for fremleie?	Mener du utleie? I så tilfelle, se vedtekter.		
Kreves styregodkjenning av ny eier?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?			
Lån, andel fellesgjeld og formue					
Sameiets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1 DNB	kr 12048	28.06.2025	9,60 %	Annuitet, mnd	gebyr kr 70
2					
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden? 6-7 mnd.			
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?	Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?				
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?	Kr 1506				
Har sameiet formue?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja: Hva er total formue? Kr 206628,32	Seksjonens andel formue? Kr 25828,54		
Fellesutgifter og andre kostnader					
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 3400	Er det restanse?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, restanse kr	
Forfallsdato:	Siste dag i mnd.	Fellesutgiftene inkluderer: Kommunale avgifter, eiendoms- og ansvarsforsikring, drift og vedlikehold, TV og bredbånd			
Avregnes fellesutg.?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr 3700	Når trer eventuell endring i kraft?	Dato 01.01.2025		
Poster til skattemeldingen					
Seksjonens renteinntekter kr:	Ikke gjeldende	Seksjonens renteutgifter kr:	Ikke gjeldende		

## ORDENSREGLER FOR SAMEIET MULTEVEIEN 49/51

Utgave 2

Vedtatt i årsmøte  
den 21. november 2024  
i medhold av lov om eierseksjoner  
16. juni 2017 nr. 65

### 0 VIKTIG! – SIKKERHETSROUTINER

Ved brann som ikke kan slukkes forsvarlig med eget slukkeutstyr skal en:

1. Evakuere alle beboere
2. Ringe 110
3. Begrense skadeomfang såfremt det er forsvarlig
4. Informere styret og evt. utleier

Ved vannlekkasje skal en:

1. Begrense skadeomfanget e.g. stoppe vanntilførselen og rydde opp mest mulig
2. Tilkalle rørlegger om en ikke får stoppet lekkasjen forsvarlig selv
3. Informere styret og evt. utleier
4. Melde skade til forsikringsselskapet

Ved andre hendelser som ikke krever umiddelbar handling skal styret kontaktes først.

Kontaktinformasjon til styret finnes i Vedlegg A.

Viktige telefonnumre:

**BRANN 110**

**AMBULANSE 113**

**POLITI 112**

**POLITI (ikke nød) 02800**

**LEGEVAKT 116 117**

**GIFTINFORMASJONEN 22 59 13 00**

## 1 FORMÅL OG OMFANG

Disse ordensreglene har til hensikt å skape gode forhold i sameiet. Det er ønskelig å sikre beboerne trivsel og hygge. Dette oppnås ved at alle følger ordensreglene og at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseiere som leier ut sin seksjon plikter å gjøre leietaker kjent med innholdet i ordensreglene.

Reglene er et supplement til sameiets vedtekter.

## 2 BEBOELSE

Leiligheten skal brukes til beboelse, og slik at det ikke er til sjenanse eller ulempe for andre.

Det er ikke lov å kaste sigarettneiper, snusposer eller lignende på fellesarealene.

## 3 STØY

Alle seksjonseiere og leietakere oppfordres til å opptre hensynsfullt overfor de øvrige beboerne.

Det skal være stille i sameiet mellom kl. 2200 og 0700 på hverdager, og helg mellom kl. 2300 og 0800. I dette tidsrommet må det ikke spilles høy musikk eller gjennomføres andre høylytte aktiviteter, herunder benyttelse av vaskemaskiner, tørketromler eller andre støyende maskiner. Støy utover disse tidsrommene kan tillates ved spesielle anledninger, forutsatt at berørte naboer varsles i god tid.

Oppussingsarbeider bes begrenset til tidsrommet kl. 0800 til 2000 på hverdager, og mellom kl. 1000 og 1800 på lørdager. Søndager og helligdager skal det være stille.

All unødig støy i oppgangene må unngås. Barnelek og opphold i oppgangene er ikke tillatt.

## 4 SKADER OG FORSIKRING

Alle rom må i den kalde årstid holdes oppvarmet av hensyn til vannrørene. Dette gjelder også bodene bak garasjene hvor det går vann- og avløpsledninger.

Seksjonseier er ansvarlig for frostskafer som skyldes utilstrekkelig oppvarming.

Før første frostnatt per år skal vanntilførselen til utekranene stenges. Seksjonseierne av Multeveien 49C og Multeveien 51C er ansvarlige for at dette gjøres i henholdsvis Multeveien 49 og Multeveien 51, etter pålegg fra styreleder i sameiet. Vanntilførselen stenges ved å stenge stoppekranen i boden og åpne utekranen for å la restvann kunne ekspandere fritt i vannledningen ved frost (lufting). Vanntilførselen til utekranene kan åpnes igjen til våren etter tillatelse fra styreleder.

Ved vannlekkasje skal stoppekran straks stenges, og rørlegger tilkalles ved behov. Alle seksjonseiere bør sørge for å ha minst én stoppekran tilhørende seksjonen. Stoppekraner bør stenges regelmessig for å hindre at de blir sittende fast.

Dersom vanntilførselen ikke lar seg stoppe fra seksjonen ved en vannlekkasje, må stoppekranen i boden bak garasjen til Multeveien 49C / 51C benyttes. Stoppekranene er plassert bak inspeksjonsluker i rørsjakten på høyre side, vegg-i-vegg mot garasjen, sett fra inngangen til boden:

### ❖ Stoppekraner i boden til Multeveien 49C:

- Øverst ved himling → Vanntilførsel kun utekran (Multeveien 49)
- Nederst ved gulv → Vanntilførsel hele bygningen (Multeveien 49)

### ❖ Stoppekraner i boden til Multeveien 51C:

- Øverst ved himling → Vanntilførsel kun utekran (Multeveien 51)
- Nederst ved gulv → Vanntilførsel hele bygningen (Multeveien 51)

Hvis beboere i Multeveien 49C / 51C ikke er hjemme til å få stengt stoppekranen ved en vannlekkasje, vil en måtte stenge vannet fra kummen ved veien mot Multeveien 47 (stoppekranen her stenger vannet til minst Multeveien 47/49/51).

Meld straks fra til styret hvis det oppdages skader i seksjonen.

Meld straks fra til styret hvis det oppdages skadedyr i seksjonen.

Sørg for å hode luftkanaler åpne for å unngå fukt og kondensskader.

Sameiet har felles forsikring for skader på bygning og vanlig fastmontert utstyr. Denne forsikringen dekker blant annet skader som forårsakes av en plutselig og uforutsett hendelse. Når skade oppstår, er man forpliktet til å begrense skadeomfanget. Kontaktinformasjon til forsikringsselskapet finnes i Vedlegg A.

Seksjonseierne og leietakere må selv forsikre eget innbo og løsøre.

## 5 BRUK AV VERANDAER

Verandaer må holdes fri for snø og is, og vann må sørges for at dreneres effektivt mellom glippene av terrassebordene og bort fra bygningen.

Verandaer må ikke benyttes til lagring av personlige gjenstander eller søppel.

Ta hensyn til de øvrige beboerne ved bruk av grill på verandaen. Kun gass- og elektrisk grill er tillatt. Grilling er ikke tillatt i tidsrommet kl. 2200 til 0800.

Røyking på verandaen skal ikke være til sjenanse for de øvrige beboerne. Ved røyking inne i seksjonen skal lufting av seksjonen foregå slik at ulemper mot øvrige beboere minimeres.

Sengeklær, tepper, matter m.m. må ikke ristes fra vinduer, balkonger eller i oppgangene.

## 6 FELLESAREALER

Fellesarealene er indikert på eiendomstegningen i Vedlegg B.

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på fellesarealene.

Fellesarealer uten eneretter til enkelte seksjonseiere skal holdes fritt for gjenstander som tilhører beboere eller besøkende til beboere.

Midlertidig stans av kjøretøyer på gårdsplassen/innkjørselen er tillatt ved utførelse av korte ærender, lossing og lasting, vask av kjøretøy, på-/avmontering av ekstrautstyr til kjøretøy, og enklere reparasjoner av kjøretøy f.eks. hjulskift. Fører av kjøretøyet må være tilgjengelig til å kunne flytte kjøretøyet innen kort tid dersom kjøretøyet står i veien for andre som har behov for å ta seg inn eller forflytte seg på området.

Mat og søppel skal ikke legges ut på sameiets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

## 7 BRANNVERN

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og andre ting må ikke plasseres i oppgangene, men i egne boder eller anviste plasser.

Brennbart materiale skal ikke oppbevares i rømningsveiene, fellesarealer eller oppganger.

Parkering på fellesarealene annet enn anviste og tillatte plasser som er gitt av parkeringsbestemmelsene er forbudt.

Alle seksjoner må ha tilstrekkelig med brannvarslere og slukningsutstyr. Husk å teste brannvarslere minst én gang årlig, og skifte batteri ved behov (røykvarslere med 9V-batteri skal skiftes årlig). Pulverapparat bør vendes regelmessig.

## 8 AVFALLSHÅNDTERING

Avfallsbeholdere er kun beregnet til husholdningsavfall. Avfall skal ikke settes utenfor avfallsbeholderne.

Avfall skal sorteres slik:

Avfall	Beholdere	Kjennetegn
Restavfall* inkl. plastemballasje	1 liten + 1 stor beholder	Grønn beholder m/ mørkt lokk
Papp, papir og kartong	1 liten + 1 stor beholder	Grønn beholder m/ grønt lokk
Matavfall (i grønne poser)	1 liten beholder	Mørk beholder m/ grønt lokk

\* Det skal ikke kastes matavfall i beholderne for restavfall selv om det står skrevet på beholderne (stammer fra gammel ordning)!

Matavfall skal sorteres i egne grønne poser som kan hentes gratis av alle beboere fra eget skap som står ved oppgangen til Multeveien 49 C/D og 51 A/B.

Papp, papir og kartong må komprimeres ved å brette sammen eller trampe ned esker, kartonger o.l. før de sorteres i avfallsbeholderne. Da unngås at unødvendig luft opptar plass som ellers gjør at beholderne raskt overfylles.

Avfall som ikke kommer inn under ovennevnte kategorier må seksjonseier/leietaker selv kjøre bort. Glass- og metallemballasje skal sorteres og leveres i egne containere som finnes flere steder rundt om i kommunen.

Følgende må ikke kastes i avfallsbeholderne: varm aske, brennende gjenstander f.eks. sigarettstumper, oljet avfall, samt avfall gjennomtrukket av bensin eller andre brannfarlige væsker.

## 9 HAGESTELL OG FELLES MATERIALER OG UTSTYR

Plenklipping, lusing og annet hagestell skal utføres av partene med vedlikeholdsplikt for sine respektive områder. Plenklipping og lusing av fellesarealer uten brukseneretter skal utføres etter fastsatt ordning bestemt av årsmøtet, mens annet hagestell skal fortrinnsvis utføres på dugnad.

I og rundt uteboden finnes det felles utstyr som kan benyttes for å utføre hagestell. I uteboden skal også felles materialer og utstyr til annet vedlikehold oppbevares e.g. maling, beis, penselrens, bøtter, rullekar, ruller, rullebøylor, koster, pensler, forlengerskaft og lignende. Annet som ikke enkelt kan plasseres i uteboden, eller som ikke er av felles interesse, skal oppbevares av den enkelte beboer – fortrinnsvis i bod eller garasje. Uteboden skal ikke brukes til å oppbevare private eiendeler, søppel eller lignende.

Felles materialer og utstyr skal oppbevares etter produsentens anbefalinger, og lånt utstyr fra uteboden skal returneres i tilsvarende samme tilstand som idet utstyret ble utlånt. For eksempel skal malingsspann ha tett lokk, og gjenbrukbare malingskoster skal vaskes grundig før de returneres til uteboden (brukt pensel liggende i white-spirit aksepteres ikke). Brukte, naturbust-pensler, ruller og tykke malingskoster, eller annet som ikke er egnet til gjenbruk, skal avhendes etter gjeldene krav.

## 10 SNØRYDDING OG STRØING

Enhver beboer skal rydde snø av sin egen oppgang. Om det er behov for å strø i oppgangene skal det benyttes eget strømiddel som finnes i egne poser i strøkassene – egen håndholdt strøer finnes også oppi kassen. Strømiddelet fungerer dårlig på snø og slaps, men er godt egnet til is og frost som dannes på underlaget.

Snørydding av gårdsplassen/innkjørselen inkl. gjesteparkeringen utføres maskinelt av eksterne. Beboere eller besøkende av beboere som benytter gjesteplassene når snøryddingen utføres, oppfordres til å flytte sine kjøretøyer midlertidig slik at snøryddemannskapet kommer til. I motsatt tilfelle er beboer ansvarlig for at de deler av gjesteparkeringen hvor brøytemannskapet ikke kommer til blir måkt i etterkant.

Generelt skal beboere rydde bort snø foran egne garasjer hvor snøryddemannskapet ikke kommer til, og strø ved behov. Videre skal beboere rydde bort snø ved postkassestativet, og ved

avfallsbeholderne inkl. fjerne snø og is fra lokket til beholderne slik at avfallsbeholderne kan håndteres og tømmes av renovatørene. Strøing av gårdsplassen/innkjørselen inkl. gjesteparkeringen, og ved postkassestativet og avfallsbeholderne, må også utføres ved behov. Strøsingel skal brukes ved alle fellesarealer bortsett fra i oppgangene.

Beboere oppfordres til å vise initiativ til å utføre snørydding og strøing etter bestemmelsene, men samtidig utvise forståelse og ta hensyn til andre beboere som tidvis eller permanent av ulike grunner ikke kan helt eller delvis utføre sine plikter med hensyn til snørydding og strøing av fellesarealer.

## 11 DYREHOLD

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer.

Husdyreiere må påse at dyrene ikke gjør fra seg på fellesarealene (i tilfelle må dette fjernes med det samme).

## 12 PARKERING

Hver boenhet har sin garasje som skal benyttes hvis seksjonseier/leietaker disponerer bil eller andre kjøretøy. Dette gjelder også ved utleie. Påse for øvrig at garasjedøren alltid er lukket.

Gjesteplassene er beregnet for gjester, ikke seksjonseier eller leietakere. Beboere som likevel benytter gjesteplassene midlertidig, oppfordres til å flytte sine biler og frigjøre plass til besøkende ved stor pågang.

Det er totalt fem gjesteplasser på gjesteparkeringen, hvor det kun skal parkeres biler. Unntak fra denne bestemmelsen kan kun gjøres midlertidig med vedtak fra styret.

Parkering på gjesteplassene skal foregå etter følgende retningslinjer:

1. Første bil som parkerer skal parkere inntil gjerde mot Multeveien 47, eller inntil oppgangen til Multeveien 49 A/B
2. Ytterligere biler som skal parkere fyller så videre på med normalt kort avstand mellom hver bil – en avstand tilsvarende de fleste trange norske parkeringshus
3. Lange biler oppfordres til å parkere nærmest Multeveien 47
4. Korte biler oppfordres til å parkere nærmest Multeveien 49

Parkering på gjesteplassene skal gjøres med oblat synlig i frontruten. Hver boenhet har tilgang til ett oblat som kun kan benyttes av besøkende til beboeren. En boenhet kan ikke erverve flere enn ett oblat, og det er ikke tillatt å selge, låne ut eller foreta andre disposisjoner over oblaten enn det som tillates av parkeringsbestemmelsene. Besøkende uten gyldig oblat kan ikke ha bil parkert mellom kl. 2200 og 0700. Husholdninger som disponerer flere biler, skal ikke benytte gjesteplassene innenfor dette tidsrommet. Midlertidig bruk tillates imidlertid ved utførelse av korte ærender utenfor dette tidsrommet.

Styret utformer oblatene, og deler disse ut til boenhetene ved hver fornyelse.

Parkering av biler, tilhengere og andre store kjøretøyer på fellesarealene utenom gjesteplassene er forbudt. Unntak fra denne bestemmelsen kan kun gjøres midlertidig med vedtak fra styret.

Brukere av biler og andre kjøretøy som ikke tillates parkering etter bestemmelsene henvises til alternative parkeringsplasser utenfor sameiets eiendom.

Brudd på parkeringsreglene kan medføre borttauing av kjøretøy for eiers regning.

## 13 BRUDD PÅ ORDENSREGLENE

Brudd på ordensreglene anses som mislighold, og vil kunne medføre misligholdsbeføyelser.

## 14 ENDRING AV ORDENSREGLENE

Årsmøtet vedtar endring av husordensreglene med alminnelig flertall.

## VEDLEGG

### A KONTAKTOPPLYSNINGER SAMEIET OG FORSIKRING

Ved behov for å kontakte styret, skal følgende e-postadresse benyttes:

sameiet.multeveien.49-51@outlook.com

Ved behov for å kontakte enkelte medlemmer av styret, kan følgende benyttes:

Navn	Rolle	Adresse	E-post	Mobil
André F. Almløv	Styreleder	Multeveien 51B, 1476 Rasta	andre.almlov@gmail.com	412 78 561
Nils Arne Susort	Styre- medlem	Multeveien 51C, 1476 Rasta	susort@outlook.com	958 69 944
Tina C. N. Aker	Styre- medlem	Multeveien 49B, 1476 Rasta	aker_tina@hotmail.com	918 26 121

Bygningsforsikring:

Forsikringselskap	Kontakttelefon (alle dager, hele døgnet)	Avtalenummer
If Skadeforsikring	214 92 400	SP5223133

### B FELLESAREALER

Arealer som andre seksjonseiere enn de med tildelte eneretter trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, er utbygde fellesarealer uten eneretter. Fellesarealene er indikert på eiendomstegningen (Figur 1). Arealene som er vist er ikke eksakte mål, men gir en god pekepinn på hvordan arealene er delt opp i undergrupper.

Tegnforklaring til Figur 1:

	Fellesarealer med tildelte eneretter mot individuelle seksjonseiere		Parkering – gjester		Strøkasse		Utebod
	Gårdsplass/ Innkjørsel		Skap til mat-avfallsposer		Postkasse-stativ		Avfalls-beholdere
	Skråning/ Busker		Utekran m/ vannslange				



Figur 1: Eiendomstegning med visning av utbygde fellesarealer både med og uten tildelte brukseneretter (områder fremhevet med farge og mønster – se tegnforklaring)

## VEDTEKTER FOR SAMEIET MULTEVEIEN 49/51

Vedtatt i årsmøte  
den 7. november 2024  
i medhold av lov om eierseksjoner  
16. juni 2017 nr. 65

### 1 NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Multeveien 49/51, og har gårdsnummer 104 og bruksnummer 220 i Lørenskog kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 18.03.1991. Sameiet er registrert i enhetsregisteret med org. nr. 918 903 526.

Sameiet består av 8 boligseksjoner.

### 2 DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

#### 2.1 Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

#### 2.2 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie, med de unntak som følger av eierseksjonsloven § 23.

#### 2.3 Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Seksjonseier skal informere styret i forkant av utleien om når, hvem som leier og hvor lenge de skal leie. Telefonnummer og e-postadresse til leietaker eller til minst én representant av

flere leietakere av en seksjon skal meddeles styret senest ved innflytting. Opplysninger om leietakere forvaltes iht. lov om behandling av personopplysninger 15. juni 2018 nr. 38.

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

#### 2.4 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

En seksjonseier som disponerer egen parkeringsplass på sameiets eiendom, 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.

Installasjon av ladepunkt skal samsvare med enhver tid gjeldende regelverk. Strøm til ladepunktet skal hentes fra sikringsskapet til seksjonseieren, via en tilrådelig trasé som minimerer fotavtrykket til installasjonen på bygningsmassen og fellesarealene, og som gjør at de øvrige seksjonseierne og sameiet som helhet slipper ulemper.

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

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

Seksjonseiere skal ha enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene som naturlig tilfaller bruksenheten:

Pkt.	Snr.	Enerett til bruk av følgende deler av fellesareal
I	1 og 5	Grøntareal på nordsiden av eiendommen
II	4 og 8	Grøntareal på sørsiden av eiendommen
III	1	Oppgang til bruksenhetens hoveddel (del av oppgangen disponeres sammen med seksjonsnummer 5)
IV	2	Oppgang til bruksenhetens hoveddel (del av oppgangen disponeres sammen med seksjonsnummer 3, 6 og 7)
V	3	Oppgang til bruksenhetens hoveddel (del av oppgangen disponeres sammen med seksjonsnummer 2, 6 og 7)
VI	4	Oppgang til bruksenhetens hoveddel

(fortsetter på neste side)

Pkt.	Snr.	Enerett til bruk av følgende deler av fellesareal
VII	5	Oppgang til bruksenhetens hoveddel (del av oppgangen disponeres sammen med seksjonsnummer 1) inkludert tilstøtende deler av eiendommen som er utbygd e.g. grøntareal og platting/terrasse som ikke dekkes av pkt. I
VIII	6	Oppgang til bruksenhetens hoveddel (del av oppgangen disponeres sammen med seksjonsnummer 2, 3 og 7) inkludert tilstøtende deler av eiendommen som er utbygd e.g. grøntareal og platting/terrasse
IX	7	Oppgang til bruksenhetens hoveddel (del av oppgangen disponeres sammen med seksjonsnummer 2, 3 og 6) inkludert tilstøtende deler av eiendommen som er utbygd e.g. grøntareal og platting/terrasse
X	8	Oppgang til bruksenhetens hoveddel inkludert tilstøtende deler av eiendommen som er utbygd e.g. grøntareal og platting/terrasse som ikke dekkes av pkt. II

Fellesarealene med enerett er indikert på eiendomstegningen i vedlegg A. Enerettene gjelder til 30.06.2035.

Leietakere av en seksjon skal overta enerettene som er tildelt seksjonen. Eventuell medfølgende vedlikeholdsplikt, og bestemmelser om kostnadsfordeling angående bruk og vedlikehold av fellesarealene med eneretter, kan ikke overføres til leietaker.

Det kan ikke knyttes slik enerett til arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal.

## 2.5 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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.

## 2.6 Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

## 3 FELLESKOSTNADER OG -INNTEKTER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter fordelingsbrøken 1/8.

Seksjonseiere med enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene, og som er tilordnet vedlikeholdsplikt i forbindelse med eneretten, skal selv belaste kostnaden for utførelse av vedlikehold. Kostnader av materialer og nødvendig utstyr til å utføre vedlikeholdsarbeidet skal

belastes sameiet. Kostnader av materialer og utstyr for reparasjon og utskifting av det som angår vedlikeholdsplikten, og som skyldes vesentlige brudd på denne vedlikeholdsplikten, skal belastes seksjonseierne selv som har misligholdt vedlikeholdsplikten.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter fordelingsbrøken 1/8.

## 4 PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

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

## 5 VEDLIKEHOLD

### 5.1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- inventar
- utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- skap, benker, innvendige dører med karm
- listverk, skillevegger, tapet
- gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- vegg-, gulv- og himlingsplater
- rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- vinduer og ytterdører
- innvendige flater på balkong eller lignende.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.



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

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Vedlikehold av det som er nevnt i annet ledd pkt. i) og j) skal samsvare med sameiets bestemmelser for materialtyper og fargekoder, med henvisning til vedlegg B. Kostnader av materialer og nødvendig utstyr til å utføre vedlikeholdsarbeid som er begrenset av bestemmelsene i vedlegg B, skal belastes sameiet. Kostnader av materialer og utstyr for reparasjon og utskifting av det som angår vedlikeholdsplikten, og som skyldes vesentlige brudd på denne vedlikeholdsplikten, skal belastes seksjonseieren.

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

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader på fellesareal eller andre seksjoner som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, før sameiets forsikring benyttes.

Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som har vedlikeholdsansvaret for stedet hvor skaden oppsto betale forsikringens egenandel, dersom erstatningsansvar etter eierseksjonsloven foreligger. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Hvis sameiets forsikring dekker en skade oppstått i en seksjon, og skadeutbedringen etter disse vedtektene er seksjonseierens ansvar, bærer seksjonseierens selv det tapet egenandelen utgjør.

## 5.2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheter hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenheter skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Seksjonseiere med enerett har plikt til å vedlikeholde fellesarealene som eneretten gjelder for. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Med mindre særlige grunner foreligger, skal de deler av fellesarealene som er gjennomgående vedlikeholdes med samme intervaller for å opprettholde et helhetlig uttrykk og en lik standard. Seksjonseiere med delt enerett skal enes internt om hvordan vedlikeholdet skal utføres. Vedlikeholdsplikten til seksjonseiere med delt enerett skal fordeles mellom seksjonseierne etter bruksbehov og nytteverdi av de berørte fellesarealene.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) plen, blomsterbed, busker, trær og ugress
- b) trapper, plattinger og terrasser
- c) rekkverk og håndløpere
- d) gjerde, levegger og skillevegger
- e) mur- og betongkonstruksjoner
- f) tilbygg og frittstående bygninger
- g) elektrisk utstyr, og rør og ledninger som er tilknyttet bruksenheten
- h) utvendige flater av hele vinduer inkl. omramminger opp til 2,3 meter i høydeavstand fra flate, brede og stabile underlag e.g. plating/terrasse, eller opp til 1,8 meter i høydeavstand fra hellende, smale, ujevne eller ustabile underlag e.g. trapp, smug, hellende jordmasser
- i) utvendige flater av ytterdører inkl. omramminger.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i fjerde ledd, men ikke utskifting av mur- og betongkonstruksjoner, vinduer og ytterdører. Ved reparasjon og utskifting skal samme eller tilsvarende materialtype og opprinnelig kvalitet benyttes.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av støttemurer og bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, med unntak av tilfeldige skader på fellesarealer som ikke er modifisert av seksjonseieren eller tidligere seksjonseiere.

Seksjonseiere med vedlikeholdsplikt skal påse at kummer er åpne, og at regnvann og smeltevann dreneres effektivt. Ved mistanke om dårlig fungerende drenering eller tette avløp som ikke kan renses med enkle metoder, skal styret underrettes om dette innen rimelig tid.

Seksjonseiere av Snr. 5, 6, 7 og 8 skal vedlikeholde utvendige flater av bygningen som er tilknyttet fellesarealene med tildelte brukseneretter for de respektive seksjonseierne.

Uavhengig av tildelte eneretter til bruk av fellesareal og medfølgende vedlikeholdspliktsbestemmelser, skal seksjonseieren vedlikeholde utvendige garasjevegger og garasjeporter som hører til bruksenheten. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne

slipper ulemper. Med mindre særlige forhold foreligger, skal vedlikeholdet utføres kollektivt innenfor samme kalenderår med vedtak fra årsmøtet. Kostnaden for utførelsen av vedlikeholdet skal fordeles på samme måte som gitt av bestemmelsene for seksjonseiere med vedlikeholdsplikt i forbindelse med brukseneretter av fellesarealer.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon av det som er nevnt i niende og tiende ledd, men ikke utskifting. Ved reparasjon skal samme eller tilsvarende materialtype og opprinnelig kvalitet benyttes.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Hvis en seksjonseier med vedlikeholdsplikt ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med bestemmelsene i disse vedtektene, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en annen seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket av seksjonseieren som har misligholdt vedlikeholdsplikten. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal seksjonseieren som har misligholdt vedlikeholdsplikten, inkludert øvrige seksjonseiere med delt enerett til fellesarealene det er snakk om varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

Vedlikehold av bygningsmassen, felles installasjoner og fellesarealer skal samsvare med sameiets bestemmelser for materialtyper og fargekoder, med henvisning til vedlegg B.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenheter, jf. eierseksjonsloven § 35.

### **5.3 Bygningsmessige arbeider**

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før søknad kan sendes.

## **6 MISLIGHOLD**

### **6.1 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.

### **6.2 Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

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

## **7 ÅRSMØTET**

### **7.1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern**

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. 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.

### **7.2 Ordinært årsmøte**

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.

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

### **7.3 Ekstraordinært årsmøte**

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.

### **7.4 Innkalling til årsmøte**

Styret innkaller årsmøtet 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 skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 7.2.

#### 7.5 Saker årsmøtet skal behandle

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

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- a) behandle styrets eventuelle årsberetning
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- c) velge styremedlemmer.

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.

#### 7.6 Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne 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.

#### 7.7 Hvem som kan delta på årsmøtet

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

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.

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.

#### 7.8 Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

#### 7.9 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

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

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 eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum
- f) samtykke til sammenståing av sameier som nevnt i eierseksjonsloven § 22 a
- 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 (hyblifisering)
- h) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav.

#### 7.10 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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 et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd 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.

#### 7.11 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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 en vesentlig endring av sameiets karakter

- d) tiltak som går ut over seksjonseiernes 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 seksjonseierne.

### 7.12 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 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

### 7.13 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

### 7.14 Protokoll fra årsmøtet

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.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

## 8 STYRET

### 8.1 Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha tre medlemmer.

### 8.2 Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

### 8.3 Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

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

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.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

### 8.4 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.

### 8.5 Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern

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.

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

### 8.6 Inhabilitet

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

### 8.7 Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

## 9 FORRETNINGSFØRER

### 9.1 Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

### 9.2 Inhabilitet

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

## 10 REGNSKAP OG REVISJON

### 10.1 Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

### 10.2 Revisor

Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

## 11 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER


Eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65 er ufravikelig og vil gjelde for sameiet med mindre sameiet har gjort endringer i vedtektene som loven åpner for.

## 12 IKRAFTTREDELSE

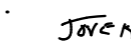
Vedtektene gjelder fra den tiden siste nødvendige og gyldige signatur er registrert iht. krav om samtykke fra seksjonseiere som berøres etter forrige gjeldende vedtekter, jf. eierseksjonsloven § 25, § 29 og § 33.

### Signaturer:


For Multeveien 49A (Snr: 1)

  
[Randi Hoff \(Nov 11, 2024 17:00 GMT+1\)](#)  
Randi Hoff


For Multeveien 49D (Snr: 6)

  
[Tove Koksvik \(Nov 11, 2024 14:30 GMT+1\)](#)  
Tove Koksvik


For Multeveien 51B (Snr: 7)

  
[André F. Almløv \(Nov 13, 2024 18:27 GMT+1\)](#)  
André F. Almløv


For Multeveien 49B (Snr: 5)

  
[Tina Nordström Aker \(Nov 10, 2024 21:38 GMT+1\)](#)  
Tina C. N. Aker


For Multeveien 51A (Snr: 3)

  
[Tajitu N. Bifa \(Nov 16, 2024 20:20 GMT+1\)](#)  
Tajitu N. Bifa


For Multeveien 51C (Snr: 4)

  
[Nils Arne Susort \(Nov 10, 2024 20:26 GMT+1\)](#)  
Nils Arne Susort


For Multeveien 49C (Snr: 2)

  
[Erik Hansen \(Dec 6, 2024 12:20 GMT+1\)](#)  
Erik B. Hansen

For Multeveien 51A (Snr: 3)

  
[Bernhard Kakaire \(Nov 18, 2024 22:05 GMT+1\)](#)  
Bernhard Kakaire

For Multeveien 51D (Snr: 8)













  
[Karin E. Dyrvang \(Nov 10, 2024 20:35 GMT+1\)](#)  
Karin E. Dyrvang

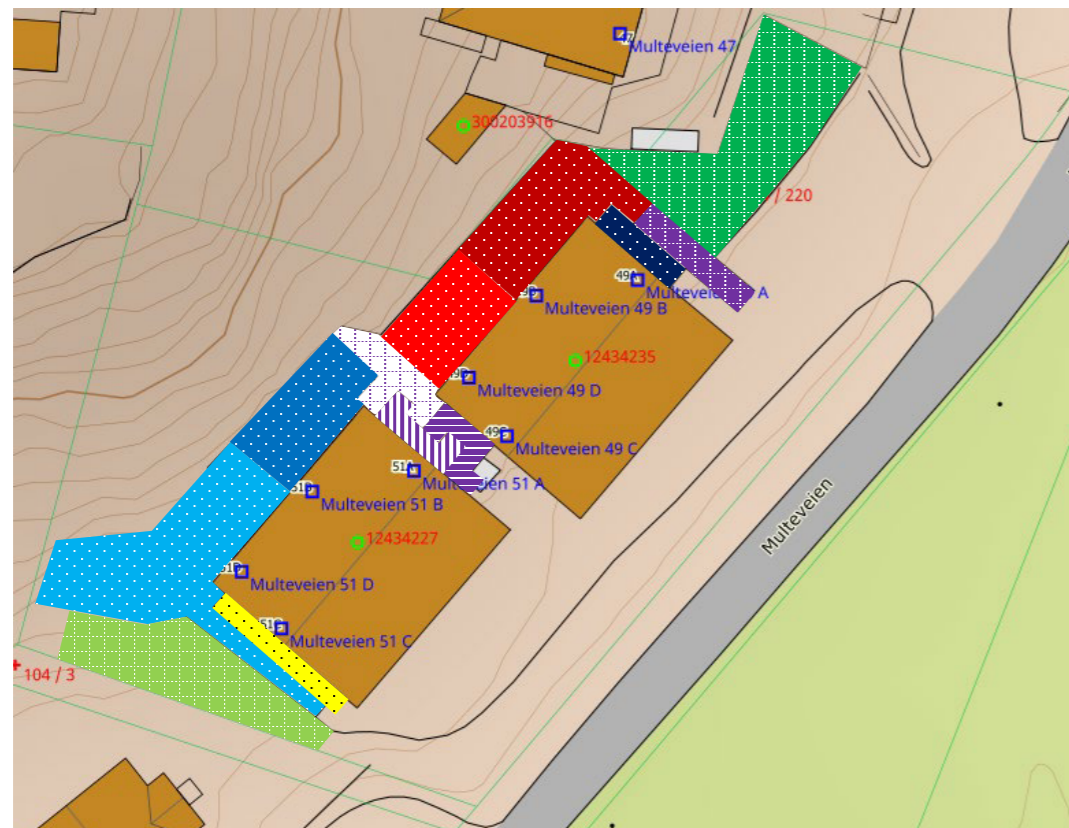
## VEDLEGG

### A FELLESAREALER MED ENERETTER

Seksjonseiere med tildelte eneretter til bruk av bestemte deler av fellesarealene er indikert på eiendomstegningen (Figur 1). Arealene som er vist er ikke eksakte mål, og er kun ment som et supplement til beskrivelsen av tildelte eneretter. Om det er misforhold mellom bestemmelsene i vedtektene og Figur 1, vil førstnevnte være gjeldende.

Tegnforklaring til Figur 1:

	Snr. 1 og 5 (grøntareal)		Snr. 2, 3, 6 og 7 (delt oppgang)		Snr. 1		Snr. 4
	Snr. 1 og 5 (delt oppgang)		Snr. 3, 6 og 7 (delt oppgang)		Snr. 5		Snr. 7
	Snr. 4 og 8 (grøntareal)		Snr. 6 og 7 (delt oppgang)		Snr. 6		Snr. 8



Figur 1: Eiendomstegning med visning av fellesarealer med tildelte brukseneretter (områder fremhevet med farge og mønster – se tegnforklaring)

### B MATERIALTYPER OG FARGEKODER

Formålet med bestemmelsene om materialtyper og fargekoder (Tabell 1) er å fasilitere innkjøp av riktig type materialer og hindre bruk av feil type materialer i forbindelse med vedlikehold og bygningsarbeid, og uniformere bygningsmassen og fellesarealer til et godt helhetsinntrykk.

Bestemmelsene for materialtyper og fargekoder angår kun bygningenes eksteriør og utvendige fellesarealer. Bruksenhetenes innvendige arealer omfattes ikke av bestemmelsene.

Tabell 1: Bestemmelser om materialtyper og fargekoder til bygningenes eksteriør og utvendige fellesarealer.

Bygningsdel	Materialtype	Fargekode
Kledning til bygninger, leegger og skillevegger, garasjeporter, gesimser, dragere, bjelker, stolper, rekker, toppbord og andre rekkverksdeler i tre ekskl. kledning.	Oljedekkbéis eller oljemaling e.g. Jotun Drygolin (Pluss) Oljedekkbéis / Oljemaling.	NCS 6040-Y90R (Jotun 2006, Husmannsrød).
Vindskier, hjørnekasser, vindusrammer, dør- og vinduskarmer, omramninger i tre til dører, vinduer og garasjeporter, støttebjelker foran garasjene, kledning til rekkverk, gjerder og rekkverk som ikke er tilsluttet boenhetene eller adkomsten til boenhetene.	Oljedekkbéis eller oljemaling e.g. Jotun Drygolin (Pluss) Oljedekkbéis / Oljemaling til saget trevirke, eller Jotun Drygolin Vindu & Dør til høllet eller saget trevirke.	NCS 1404-Y05R (Jotun 0731, Demihvit).
Pussede bygningsdeler og støttmurer.	Diffusjonsåpen murmaling e.g. Jotun DryTech Murmaling.	001 Hvit (hvit base).
Trapper, plattinger og terrasser.	Terrassebeis, oljebeis eller treolje.  NB! Seksjonseiere med delt vedlikeholdsplikt av fellesarealer som følge av delt bruksenerett skal enes om én materialtype.	Ingen spesielle.  NB! Seksjonseiere med delt vedlikeholdsplikt av fellesarealer som følge av delt bruksenerett skal enes om én type farge.
Ytterdører.	Malte ytterdører: Dørmaling e.g. Jotun Drygolin Vindu & Dør.  Oljede ytterdører: Værbestandig treolje beregnet for underlaget og værforholdene underlaget utsettes for.	Malte ytterdører: NCS 1404-Y05R (Jotun 0731, Demihvit).  Oljede ytterdører: Ingen spesielle.



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Veggglamper, 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 rabatterte 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



## 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 renoverert 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.

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rett skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **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](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

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

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





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 eiendomsmeidler. 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 risikopplysninger 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](http://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](mailto: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 eiendomsmeidlerkjede.



## 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

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.  
bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- 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.
- 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

- 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.

- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

- 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.

- 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.

- 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

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.  
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).
- 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
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

- Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

- 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.

## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

**Adresse:** Multeveien 51D  
1476 RASTA

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling Lillestrøm  
**Saksbehandler:** Heidi Anett Larsen

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 988 49 800  
**E-post:** Heidi.anett.larsen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_ Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_ Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_ Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre