

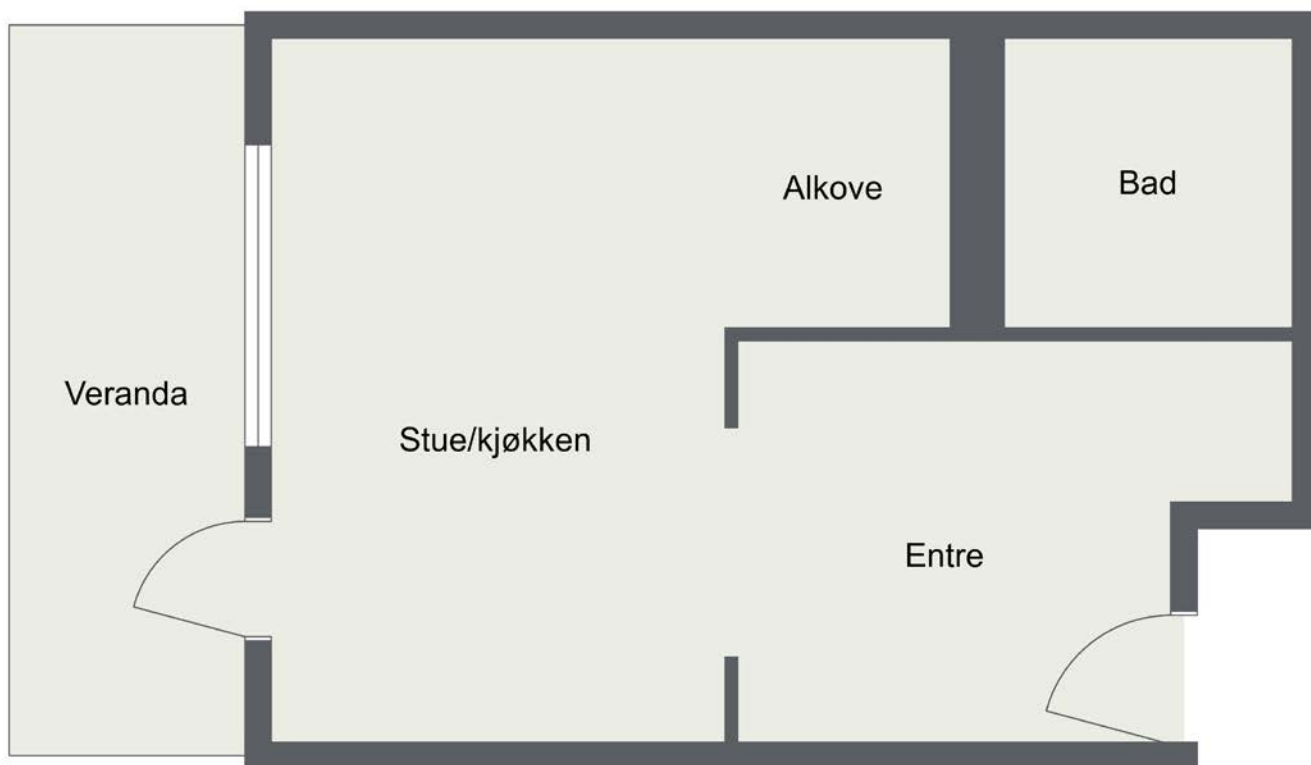


aktiv.

Rådmann Paulsens gate 4, 1461 LØRENSKOG

**Flott 1-roms selveierleilighet, med
sentral og attraktivt beliggenhet,
midt i "hjertet" av Lørenskog!
Vv+ fyring inkl.!**

2.etasje



Plantegning er en skisse og ikke oppgitt i målestokk.
Avvik på plassering av bygningsdeler og innredning kan forekomme.
Det tas ikke ansvar for eventuelle avvik.

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



Fagansvarlig Eiendomsmegler MNEF

Iris Therese Asak

Mobil 975 98 015

E-post iris.asak@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Lillestrøm

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 300 000,-
Omkostn.: Kr 83 890,-
Total ink omk.: Kr 3 383 890,-
Felleskostn.: Kr 3 505,-
Selger: Fredrik Thuesen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2013
BRA-i/BRA Total 38/43 kvm
Tomtstr.: 2659 m²
Soverom: 0
Antall rom: 1
Gnr./bnr. Gnr. 101, bnr. 192
Snr. 48
Oppdragsnr.: 1204250178

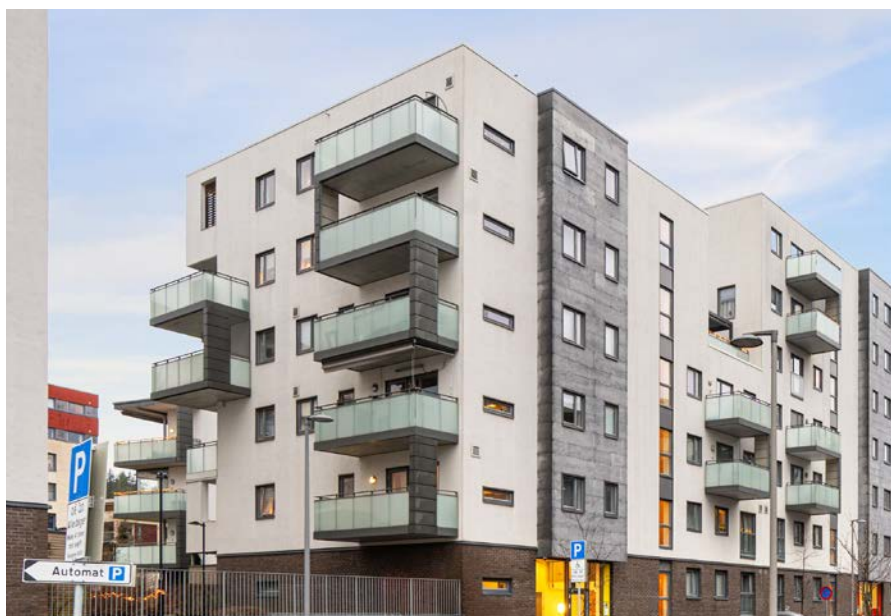
Flott og arealeffektiv 1-roms med sovealkove og masse garderobeplass.

Leiligheten ligger i et attraktivt område med nærhet til både skoler og barnehager, samt gode kollektivforbindelser med buss og tog. Området er kjent for sin trygghet og hyggelige atmosfære, med kort vei til dagligvarebutikker og Triaden Lørenskog Storsenter.

Leiligheten ligger i 2. etasje og har et bruksareal på 38 m². Den ble bygget i 2013/2014 og har en praktisk planløsning med entré, stue/kjøkken/alkove og bad. Badet har fliser og opplegg for vaskemaskin, mens kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer. Leiligheten er nymalt i 2024. Det er installert ny belysning i stue, samt oppgradert vask med tilhørende skap på badet, i 2025.

Leiligheten har en fin veranda på 8 m² med utgang fra stuen, perfekt for å nyte solrike dager.

Tilhørende bod på 5 m² i fellesarealene.



Innhold

Nøkkelinformasjon	3
Om eiendommen	5
Nabolagsprofil	33
Egenerklæring	36
Tilstandsrapport	41
Budskjema	107

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 38 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 43 m²

TBA: 8 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 m² Bod i fellesarealer.

2. etasje

BRA-i: 38 m² Entre, bad og stue/kjøkken/alkove

TBA fordelt på etasje

2. etasje

8 m² Terrasse- og balkongareal

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Boligen har rett til å bruke følgende fellesarealer som ikke inngår i boligens totale BRA:

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2659 m²

Tomtebeskrivelse

Andel i fellestomt. Pent opparbeidet uteområdet med asfalterte internveier.

Grøntarealer av plen og diverse beplantning.

Beliggenhet

Rådmann Paulsens gate 4 ligger i et attraktivt område i Lørenskog, kjent som Rolvsrud.

Nabolaget er spesielt anbefalt for enslige, godt voksne og familier med barn, og det er vurdert som veldig trygt med en opplevd trygghet på 79 av 100.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med flere busslinjer som passerer Vallerudveien, kun 3 minutters gange unna. Lørenskog stasjon, som betjenes av linje L1, ligger 8

minutter unna med bil. For de som pendler til Oslo, tar det 19 minutter med tog til Oslo S, og Gardermoen er bare 34 minutter unna.

Området har et godt tilbud av skoler, med Benterud skole (1-7 kl.) bare 5 minutters gange unna, og Rasta skole (1-7 kl.) 12 minutter unna. For eldre elever er Løkenåsen skole (8-10 kl.) 15 minutter unna, og Mailand videregående skole ligger 19 minutter unna.

Det er også flere barnehager i nærheten, inkludert Benterud barnehage og Emaljeverket barnehage, begge innen 6 minutters gange. For daglige innkjøp er Joker Vestparken kun 3 minutters gange unna, og Rema 1000 Skårer ligger 4 minutter unna.

For de som er glad i sport og fritidsaktiviteter, er Triaden sportssenter og Rolvsrud stadion lett tilgjengelig, henholdsvis 4 og 9 minutters gange unna. Triaden Lørenskog Storsenter, med et bredt utvalg av butikker og tjenester, ligger bare 2 minutters gange fra eiendommen.

Nærheten til skog og mark gir gode turmuligheter, med en vurdering på 91 av 100, noe som gjør området ideelt for friluftsliv og rekreasjon.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Thomas Togstadhagen Vestrum

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Bygningen har yttervegger av betong som er supplert med bindingsverksvegger, og etasjeskillene er også i betong. De utvendige fasadene består blant annet av pussede flater.

Boligblokken er antatt fundamentert på komprimerte masser av fjell, morene, sand, grus og leire. Fundamentene er plassert under bakkenivå og var ikke tilgjengelige for inspeksjon.

Leiligheten er utstyrt med vinduer med 3-lags isolerglass fra 2013. Ytterdøren er en brann- og lydspesifisert dør i tre, antatt fra 2013, og terrassedøren er i tre med 2-lags isolerglass fra samme år.

Eiendommen inkluderer en veranda med utgang fra stuen. Verandaen har et rekkverk i frostet glass og metall, og gulvet er dekket med tre flisformat.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Våtrom - Bad - 1.1.1 Overflate vegger og himling

Avvik: TG2 vurderes da det er en sprekt sokkelflis i dusjhjørne og stedvis bom (hulrom) under flis, overflater for øvrig fremstår i normalt god stand.

- Våtrom - Bad - 1.1.2 Overflate gulv

Avvik: TG2 vurderes da det bemerkes generelt med bom (hulrom) under flis og enkelte flisfuger i dusjsone med luftporer.

- Våtrom - Bad - 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Avvik: TG2 vurderes da membran har passert over halvparten av sin forventede levetid.

- Kjøkken - 2.1 Kjøkken

Avvik: TG2 vurderes da det savnes lekkasjesikring til vanninstallasjon oppvaskmaskin ihht. gjeldende forskriftskrav på oppføringstidspunktet.

- Andre Rom - 3.1 Andre rom

Avvik: TG2 vurderes grunnet parkettgulv fremstår med slitasje, større skader i parkett i stue. For øvrig fremstår gulvet med knirk, slitasje, hakk/sår/merker.

- VVS - 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Avvik: Det bemerkes at fordelerskap til vannbåren varme er plassert i vegg entre uten lekkasjesikring. Dette punktet gis derfor TG2.

- VVS - 6.3 Ventilasjon

Avvik: TG2 vurderes da det er alder på aggregat og det ikke er foretatt filterskift.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Merknader om andre bygningsdeler

- VVS - 6.2 Varmtvannsbereder

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2024.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Ukjent - arbeid ikke påbegynt

Beskrivelse: Topp på vask skal byttes da den er slitt. Arbeidet er planlagt, men ikke bestilt. Det vil benyttes faglært personell.

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Ja

Beskrivelse: Ja, tilbakeslag i toalett tidligere. Gjelder felles rør. Utbedret av rørlegger via sameiet.

4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Ukjent - arbeidet ble bestilt og håndtert av sameiet/styret

Beskrivelse: Det har tidligere vært tilbakeslag i toalettet som skyldtes rør i veggen/fellesanlegg. Styret bestilte rørlegger som utbedret problemet. Jeg har ingen dokumentasjon da arbeidet ble håndtert av sameiet.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Meltek AS

Beskrivelse: Elektriker har lagt opp nytt takpunkt i stue, montert lokk med utsparing for eksisterende stikk til lys og montert dimmer for taklys. Arbeidet er utført av autorisert elektriker, og samsvarserklæring foreligger.

11.1. Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Ja

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja

Beskrivelse: Sameiet har utført arbeid på radiatoranlegget i hele blokken. Håndverkere hadde tilgang via varmfordelingsskapet i min leilighet. Arbeidet gjaldt fellesanlegget og ikke feil i min leilighet. Jeg har ingen dokumentasjon da dette ble håndtert av styret.

Innhold

2. Etasje:

BRA-i 38 kvm: Entre, bad og stue/kjøkken/alkove

TBA 8 kvm: Terasse og balkongareal

Bod i fellesarealer:

BRA-e 5 kvm: Bod i fellesarealer.

Standard

Leiligheten holder en fin standard, med noe bruksslitasje.

Planløsningen er god, og dette er en flott leilighet for eksempel til førstegangskjøperen eller en enslig person/ungt par.

Kjøkken

Fin og romslig kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplate med overlimt oppvaskkum med sidefelt.

Det er komfyrvakt over platetopp og avtrekk er funksjonstestet av takstmann. Det savnes lekkasjesikring under oppvaskmaskin. Innredningen har noen bruksmerker med hakk, sår og merker. Det er knirk i gulvet.

Hvitevarer som integrert komfyr, frittstående oppvaskmaskin og kjøl/frys medfølger.

Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad

Badet er en prefabrikkert baderomskabin fra byggeår. Det er pene, flislagte vegger og gulv, og overflatebehandlet metallhimling.

Det er påvist riss og sprekker i vegger, en sprekt sokkelflis i dusjhjørnet og stedvis bom (hulrom) under fliser.

Gulvet har generelt bom under fliser, og enkelte flisfuger i dusjonen har luftporer. Det er tilfredsstillende fall mot sluk.

Badet er utstyrt med underskap med slette fronter, nedsenket servant med 1-greps blandebatteri, dusjhjørne, vegghengt WC og opplegg for vaskemaskin. Det er ventiler som kan åpnes. Membranen er fra byggeår.

Innvendige overflater

Gulv: Parkett i entré, stue og alkove.

Parkettgulvet har slitasje og større skader i stuen. For øvrig er det knirk, slitasje, hakk, sår og merker.

Vegger: Slette malte flater. Det forekommer enkelte hakk, sår og merker.

Himling: Slette malte flater og slette malte flater med V-fug. Det forekommer enkelte hakk, sår og merker.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Vannrør i plast og metall.

Fordelerskap for bruksvann er plassert i himling på bad. Hovedstoppekran er lokalisert og funksjonstestet.

- Avløpsrør: Avløpsrør i plast. Det er sluk i gulv på bad.

- Vannbåren varme: Fordelerskap for vannbåren varme er plassert på vegg i entré uten lekkasjesikring.

- Ventilasjon: Boligen har balansert mekanisk ventilasjon. Det er ikke foretatt filterskift i nåværende eiers eie.

- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder er plassert i fellesarealer og er sameiets ansvar.

- WC: Det er WC med innebygget sistene. Det er spalte på den innebygde sisternen, men ikke inspeksjonsmulighet. Det er fremlagt dokumentasjon for sisternen.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full

avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Integrerte hvitevarer følger boligen ved salg. Frittstående hvitevarer kan selger ta med seg, også vaskemaskinen.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i regi av Sameie:

2024:

- Nødlysarmaturer: Kontrollert av Smart Elektro, og eventuelle feil er utbedret.
- 4G-rutere: Nye enheter installert, men byttet ut på grunn av feil. Alarmtilknytningen er nå stabil.
- Varmeanlegg: Oppgradert av NRA fra juni til desember 2024. Feilmonteringer i 25 % av-varmefordelerskapene ble utbedret. Systemet fungerer nå stabilt.
- Vannlekkasje i garasje: Lekkasje ved plass 68 er utbedret av Thongård.

TV/Internett/Bredbånd

Avtale med Telia (2023-2027).

Parkering

Ingen garasjeplass/parkeringsplass tilhører denne enheten.

Forsikringsselskap

Tryg Forsikring

Polisenummer

7107961

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Energi

Oppvarming

Varmtvann og oppvarming via radiator i stue er inkludert i felleskostnadene. Elektrisk gulvvarme på bad og strømforbruk ellers er egen kostnad.

Info strømforbruk

Sommerforbruk 2025 ca. 600kr pr. mnd inkl nettleie - Vinterforbruk 2025 ca. 500kr pr. mnd inkl. nettleie.

Energikarakter

C

Energifarge

Grønn

Info energiklasse

GRØNN

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 300 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

Info eiendomsskatt

Fra og med 2026 innføres det eiendomsskatt på alle eiendommer i Lørenskog kommune.

<https://www.lorenskog.kommune.no/tjenester/skatt-naring-og-landbruk/eiendomsskatt/>

Formuesverdi primær

Kr 788 206

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 3 152 824

Formuesverdi sekundær år

2024

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

38/5531

Felleskostnader inkluderer

- Totalbeløp felleskostnader: 3 505 kr pr. md.
(Økt etter mottatt forretningsførerbreve, beløpet er hentet fra selgers siste faktura)
- A konto fjernvarme: 448 kr pr. md.
- Bredbånd: 241 kr pr. md.
- TV: 326 kr pr. md.
- Felleskostnader: 2 490 kr pr. md.
- Felleskostnadene inkluderer fyring og varmtvann (fjernvarme).
- Selskapet kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 505

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2024

Kommentar fellesgjeld

Ingen lån registrert

Andel fellesformue

Kr 7 695

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Eierseksjonssameiet Eventyrtunet

Organisasjonsnummer

812774492

Om sameiet

Eierseksjonssameiet Eventyrtunet i Lørenskog kommune består av 90 boligseksjoner. Selskapet har organisasjonsnummer 812774492. Forretningsfører er Obos Eiendomsforvaltning AS. Sameiet har en hjemmeside på vibbo.no.

Vedtatte saker:

- Innføring av et gebyr ved utleie av seksjoner i sameiet. Størrelsen på gebyret foreslås til 2 000,- og en indeksregulering etter KPI hvert år med en avrunding på beløp til nærmeste 50,- krone.

Pågående saker:

- Styret vil jobbe med tiltak for å holde måkene unna takene på blokk A, B og C, i samsvar med Mattilsynets retningslinjer for dyrevelferd.
- Styret vil jobbe med å få en langt bedre merking av postkasser som er vårt sameies ansikt utad.
- Løpende oppfølging av sikkerhet og tekniske installasjoner.
- Fortsatt tett oppfølging av serviceavtaler.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapet har pr. d.d. ingen felles lån.

Sikringsordning fellesgjeld

Det er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader.

Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige eiere.

Forkjøpsrett

Ingen forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Megler har kopi av budsjett for år 2025 og årsregnskap for år 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: overskudd (9 370,-)

Årsresultat for 2024: -105 638,-

Vedtatte kostnadsøkninger:

Innføring av et gebyr ved utleie av leilighet, fastsatt til 2000,-.
(Ellers var siste kostnadsøkning innført 01.01.2025)

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige

vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyreiere må ta hensyn til naboer og utvise ansvar for sitt dyrehold. Hund skal alltid føres i bånd på sameiets område og holdes borte fra lekeplasser. Ekskrementer skal fjernes med pose og kastes i søppelkasse, eventuelle andre etterlatenskaper vaskes vekk. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f.eks. oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, planter, grønntanlegg mv. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret, etter forhandling med partene, hvorvidt en klage er berettiget. Spesielt om katt: Katter må ikke gå løs på sameiets område; terrasser/balkonger og hager må sikres slik at katten ikke ukontrollert kan forlate eget område.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

4-1 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 (samt eventuelt tilvist bod, som ikke er tilleggsareal) til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

- inventar
- utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- skap, benker, innvendige dører med karmer
- listverk, skillevegger, tapet
- gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- vegg-, gulv- og himlingsplater
- rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer som seksjonseieren har enerett til å bruke

- sikringsskap og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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 utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.

Seksjonseieren har ansvar for at bruksenheten har brannslukningsapparat/brannslange og påbudte røykvarslere og at disse er i forskriftsmessig stand.

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

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

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

Forretningsfører

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 101, bruksnummer 192, seksjonsnummer 48 i Lørenskog kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

2020/2375983-1/200 27.04.2020 21:00

BRUKSRETT RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 101 BNR: 197 SNR: 1

Gjelder at seksjonsnummer 1 har eksklusiv bruks- og vedlikeholdsrett til sin terrasse, som ligger på sameiets fellesarealer.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 30.04.2014.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

30.04.2014.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via privat veg.

Tilknytning vann: Offentlig vann

Tilknytning avløp: Offentlig avløp

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Annet kombinert formål (Boliger, forretning, kontor, herberge, bevertning)

Eiendommen følger bebyggelsesplan Skårer Vest - delområde 7 (plan-ID 2007004).

Planen regulerer et delareal på 1491 kvm til annet kombinert formål, som omfatter boliger, forretning, kontor, herberge og bevertning.. 07.05.2007

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel 2023-2035, med ikrafttredelse 15.03.2023. Et delareal på 2659 kvm er i kommuneplanen avsatt til boligbebyggelse, og et delareal på 57 kvm er avsatt til sentrumsformål.

Adgang til utleie

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

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave,

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtagelse etter avtale med selger.

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og 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.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 300 000 (Prisantydning)

Omkostninger

82 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

83 890 (Omkostninger totalt)

95 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

98 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 383 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 395 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 398 590 (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 83 890

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.

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

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg 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 Pluss og Boligkjøperforsikring 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. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5

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

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjon på kr. 39 000 for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

6 000 Garantipremie/inneståelse

5 000 Kommunale opplysninger

25 000 Markedspakke

7 750 Oppgjørshonorar

5 500 Opplysninger fra forretningsfører

3 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

16 000 Tilretteleggingsgebyr

3 000 Visninger per stk.

6 570 Eierskiftegebyr

545 Tinglysingsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 110 500

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 30 000 for utført arbeid, samt dekket direkte utlegg.

Ansvarlig megler

Iris Therese Asak

Fagansvarlig Eiendomsmegler MNEF

iris.asak@aktiv.no

Tlf: 975 98 015

Ansvarlig megler bistås av

Iris Therese Asak

Fagansvarlig Eiendomsmegler MNEF

iris.asak@aktiv.no

Tlf: 975 98 015

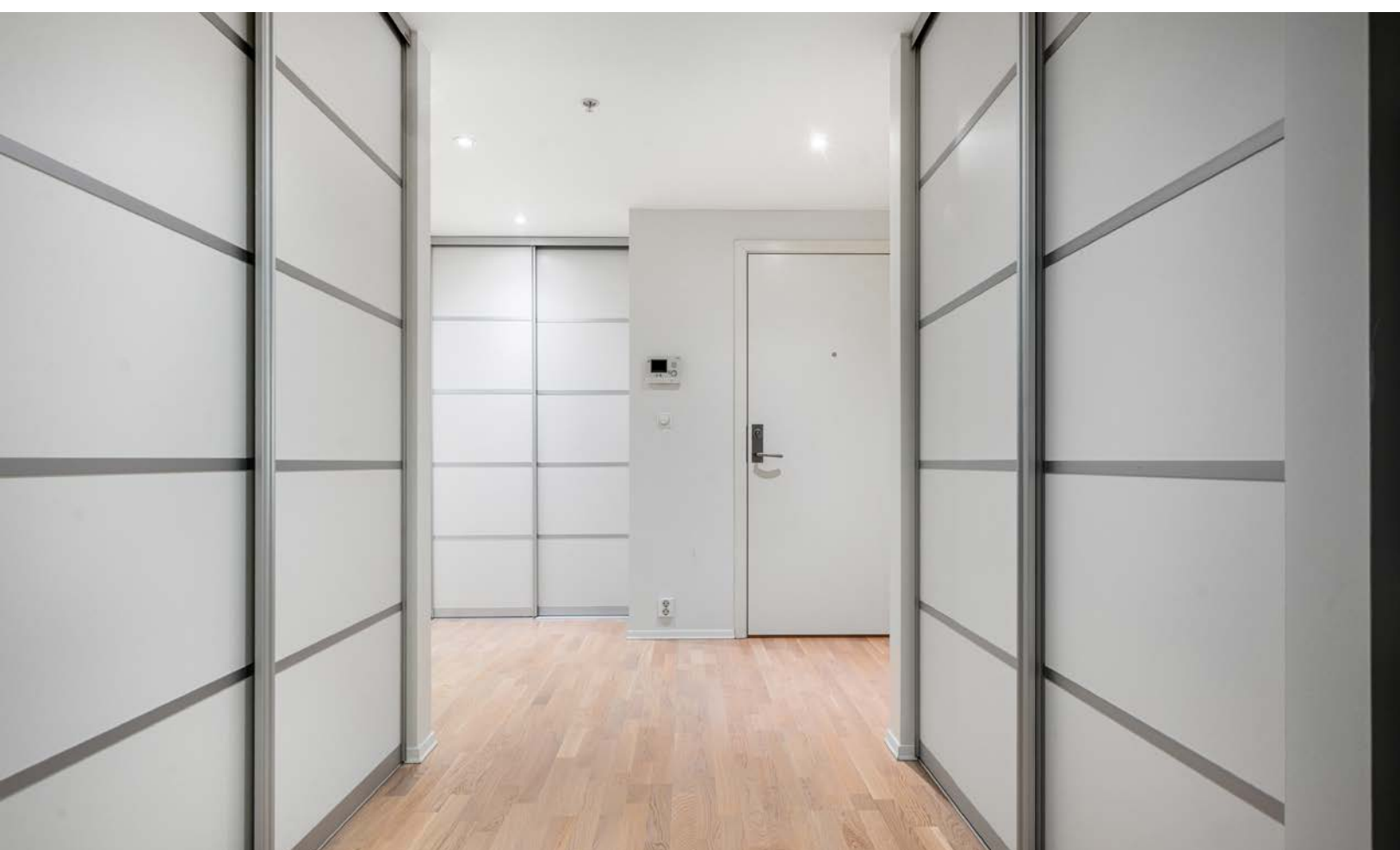
Oppdragstaker

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Lillestrøm, organisasjonsnummer 926743023

Torvet 5, 2000 Lillestrøm

Salgsoppgavedato

06.01.2026























Vedlegg

Nabolagsprofil

Rådmann Paulsens gate 4 - Nabolaget Rolvsrud - vurdert av 95 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Familier med barn



Offentlig transport

Vallerudveien Linje 110, 110E, 310, 315	3 min 0.2 km
Lørenskog stasjon Linje L1	8 min 3.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	19 min 15.5 km
Oslo Gardermoen	34 min

Skoler

Benterud skole (1-7 kl.) 487 elever, 22 klasser	5 min 0.4 km
Rasta skole (1-7 kl.) 582 elever, 28 klasser	12 min 0.9 km
Åsen skole (1-7 kl.) 308 elever, 15 klasser	17 min 1.3 km
Løkenåsen skole (8-10 kl.) 310 elever, 28 klasser	15 min 1.2 km
Kjenn skole (8-10 kl.) 565 elever, 37 klasser	20 min 1.7 km
Mailand videregående skole 900 elever	19 min 1.6 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	7 min 2.9 km



Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100



Opplevd trygghet

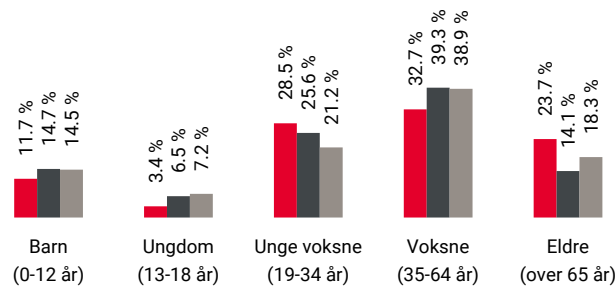
Veldig trygt 79/100



Naboskapet

Høflige 58/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Benterud barnehage (0-5 år) 70 barn	6 min 0.5 km
Emaljeverket barnehage (1-5 år) 108 barn	6 min 0.5 km
Drømmehagen/Vallerud musikkbhg. (1-5... 34 barn	7 min 0.6 km

Dagligvare

Joker Vestparken Søndagsåpent	3 min 0.2 km
Rema 1000 Skårer	4 min



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 88/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

Sport

⚽ Triaden sportssenter Squash	4 min 🚶 0.4 km
⚽ Rolvsrud stadion Fotball, friidrett	9 min 🚶 0.8 km
🥋 Mudo Lørenskog	2 min 🚶
🥋 Sporty 60+	3 min 🚶

Boligmasse



■ 80% blokk
■ 20% annet

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

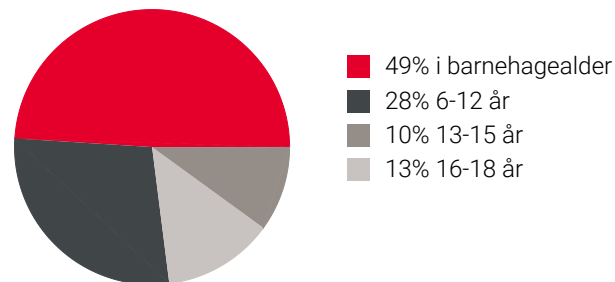
Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester

📦 Triaden Lørenskog Storsenter	2 min 🚶
📦 Boots apotek Triaden	2 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

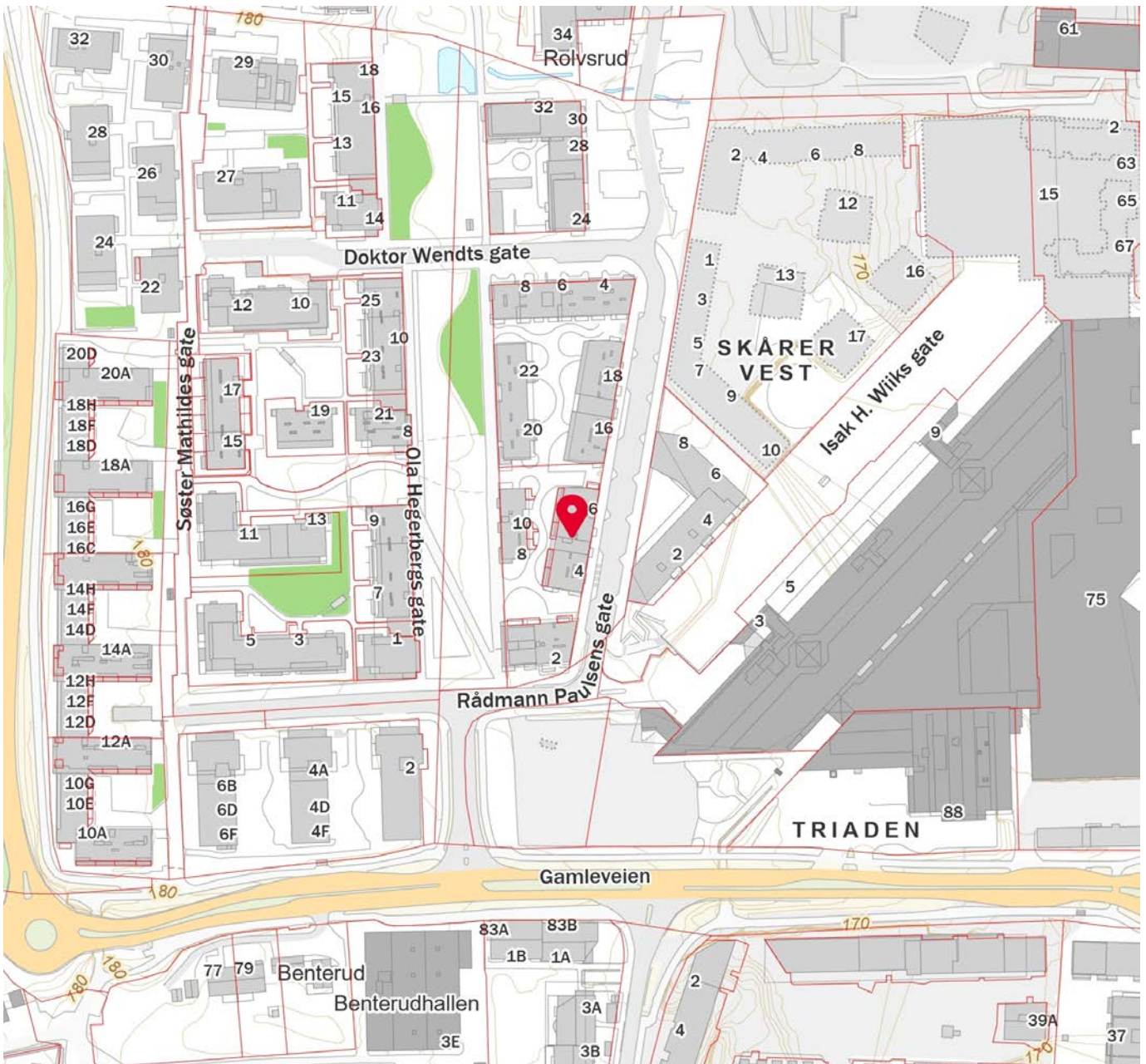
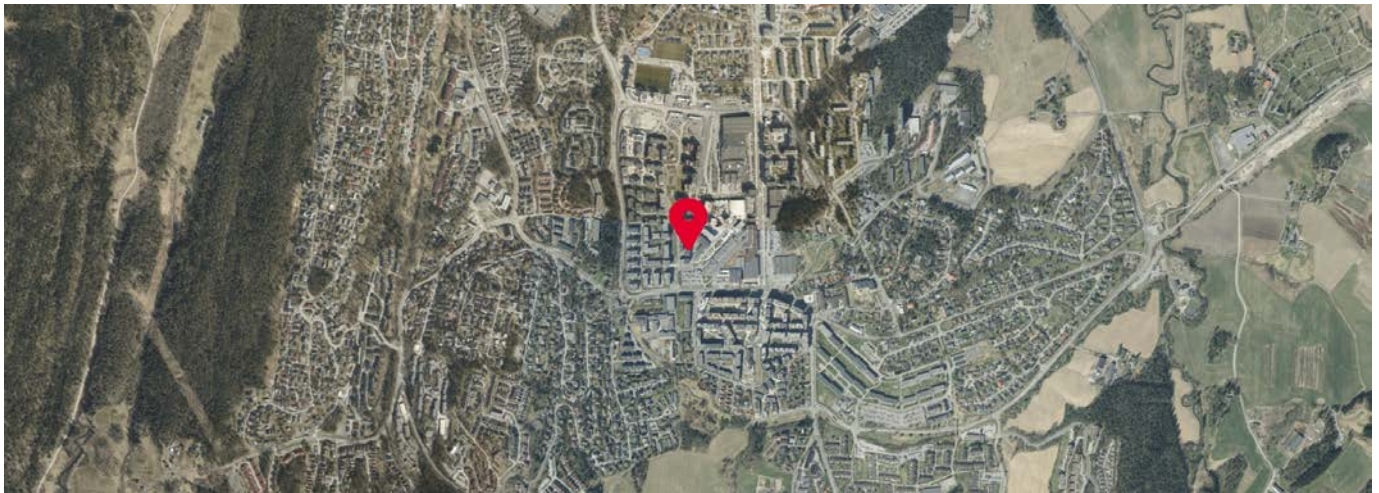


0% 52%

■ Rolvsrud
■ Oslo og omegn
■ Norge

Sivilstand

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



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Lillestrøm	
Oppdragsnr.	
1204250178	

Selger 1 navn
Fredrik Thuesen

Gateadresse	
Rådmann Paulsens gate 4	

Poststed	Postnr
LØRENSKOG	1461

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1204250178

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Topp på vask skal byttes da den er slitt. Arbeidet er planlagt, men ikke bestilt. Det vil benyttes faglært personell.
Arbeid utført av	Ukjent - arbeid ikke påbegynt

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse	Ja, tilbakeslag i toalett tidligere. Gjelder felles rør. Utbedret av rørlegger via sameiet.
-------------	---

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Det har tidligere vært tilbakeslag i toalett som skyldtes rør i veggen/fellesanlegg. Styret bestilte rørlegger som utbedret problemet. Jeg har ingen dokumentasjon da arbeidet ble håndtert av sameiet.
Arbeid utført av	Ukjent - arbeidet ble bestilt og håndtert av sameiet/styret

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Elektriker har lagt opp nytt takpunkt i stue, montert lokk med utsparring for eksisterende stikk til lys og montert dimmer for taklys. Arbeidet er utført av autorisert elektriker, og samsvarserklæring foreligger.
Arbeid utført av	Meltek 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	Sameiet har utført arbeid på radiatoranlegget i hele blokken. Håndverkere hadde tilgang via varmfordelingsskapet i min leilighet. Arbeidet gjaldt fellesanlegget og ikke feil i min leilighet. Jeg har ingen dokumentasjon da dette ble håndtert av styret.
-------------	---

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1204250178

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 forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

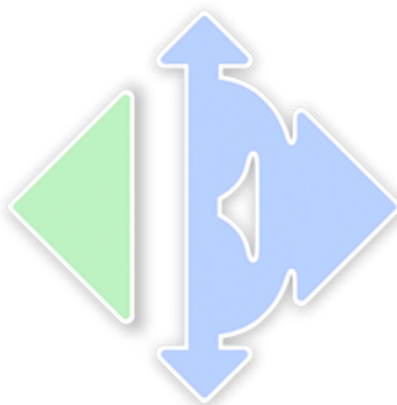
Document reference: 1204250178

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Fredrik Thuesen	f51d936e1253d2a6aea537 78401b7e47aadbe905	27.11.2025 10:44:16 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1204250178

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

Selveierleilighet (i blokk)
Rådmann Paulsens gate 4
1461 Lørenskog



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
3	TG 1	Ingen vesentlige avvik
6	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Thomas Togstadhagen Vestrum

Dato: 12/12/2025

Valhallavegen 10

Gardermoen 2060

92299739

thomas@vestrumtaksering.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte taksmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som taksmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om taksmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på taksmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på taksmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:101, Bnr: 192
Hjemmelshaver:	Fredrik Rødsand Thuesen
Seksjonsnummer:	48
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	2013
Tomt:	Felleseie tomt 2 534 m²
Kommune:	Lørenskog

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Fredrik
Befaringsdato:	12.12.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	PRIVAT

OM TOMTEN:

Pent opparbeidet uteområdet med asfalterte internveier. Grøntarealer av plen og diverse beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

Yttervegger av betong utfyllende med bindingsverksvegger, etasjeskille i betong. Utvendige fasader av blant annet pussede flater.

Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten.

På bakgrunn av observasjoner gjort på befaringsdagen, vurderes grunnforholdene å være stabile.

Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Boligblokken er sannsynligvis fundamentert på komprimerte masser av fjell, morene, sand, grus og leire.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten fremstår i normalt grei stand og normalt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det er alder på enkelte bygningsdeler som tilsier at det er behov for jevnlig oppsyn. Det ble ikke registrert eller avdekket behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

Eierseksjonssameiet Eventyrtunet.

DOKUMENTKONTROLL:

Det er fremlagt:

Beboermappe

Skjema eierskifterapport

Tidligere salgsoppgave

Samsvarserklæring datert 19.09.2013

Sintef Teknisk Godkjenning TG 2183 - PartAB prefabrikkerte baderomsmoduler

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Gulv: Fliser på bad, parkett øvrige rom

Vegger: Flislagte vegger på bad og mellom kjøkkeninnredning. Slette overflater øvrig.

Tak/himling: Overflatebehandlet metallhimling på bad, øvrig slette malte flater, slette malte flater med V-fug

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser:

Enkelte vegger er malt i hans eie, det er utskiftet underskap m/servant og blandebatteri på bad.

FELLESKOSTNADER:

Hjemmelshaver opplyser:

Nåværende felleskostnader per mnd: 3505,- kr.

Det inkluderer: bredbånd/TV fra Telia, A konto fjernvarme og generelt vedlikehold av fellesområder.

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
2.Etasje	38m²			8m²	38m²	
Bod i fellesarealer		5m²				5m²
SUM BYGNING	38m²	5m²		8m²	38m²	5m²
SUM BRA	43m²					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

2.etasje: Entre, bad, stue/kjøkken/alkove.

BRA-e:

Bod i fellesarealer.

MERKNADER OM AREAL:

BRA-i: 38m²

2.etasje: Entre, bad, stue/kjøkken/alkove

BRA-e: 5m²

Bod i fellesarealer.

BRA-b: 0m².

Sum BRA: 43m².

2.etasje: Entre, bad, stue/kjøkken/alkove.

Bod i fellesarealer.

TBA: 8m².

2.etasje: Veranda

Innvendige arealer er oppmålt med laser (avstandsmåler).

Ved arealmåling for salg eller avhending av bolig, skal bruksareal (BRA) benyttes. Hele boenheten skal måles og summeres i BRA. Ved arealmåling av BRA-i er det målt inn i smyg mot karm på dør og vinduer som går ned til gulvet, ihht. NS 3940. Mindre areal avvik kan forekomme.

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift. Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger. Sjakter medberegnes som en del av BRA-I. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Ved måling av bruksareal med to eller flere bruksenheter per plan blir det målt til innside av vegg mellom bruksenheter.

Arealer på terrasser, balkonger og verandaer er målt på innsiden av rekkverk/brystning, eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytre begrensinger, som rekkverk o.l.

Det er ikke kontrollert om boder tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere hvilke/antall boder boligen har bruksrett til. Fellesarealer forøvrig er ikke oppmålt.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Sportsbod er en del av sameiets felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar, derfor ikke beskrevet eller vurdert. TGIU

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Overskyet og 2 varmegrader. Leiligheten ble inspisert i gråværslys.

Denne rapporten bygger på visuell inspeksjon av lett tilgjengelige deler av leiligheten på befaringsdagen. Undersøkelsen er utført uten destruktive inngrep, med mindre annet er spesifikt angitt.

Konstruksjoner som er tildekket, skjult eller utilgjengelige er ikke inspisert, og eventuelle skader eller mangler ved disse kan derfor ikke avdekkes eller beskrives. Rapporten gir ingen garanti for bygningens totale tilstand, men gjenspeiler observasjoner gjort på befaringstidspunktet, sett i sammenheng med oppgitt byggeår og opplysninger mottatt fra hjemmelshaver. Hjemmelshaver melder forøvrig, ingen avvik.

Det er ikke foretatt funksjonstesting av elektriske anlegg, varmekilder, VVS-installasjoner, tekniske anlegg, hvitevarer eller andre installasjoner, med mindre annet er særskilt beskrevet. Tilsvarende er markiser, persiennner, garderobeskap, skyvedører og lignende utstyr ikke funksjonstestet. Det er kun stedvis gjort enkelte målinger (med avstandsmåler, og fuktmåler) eller inngrep i konstruksjonen der hvor dette er beskrevet.

Følgende bygningsdeler er ikke vurdert i denne tilstandsrapporten:

Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Yttervegger

Krypekjeller

Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)

Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet Terrengforhold

Disse bygningsdelene inngår i sameiets felles bygningsmasse, og det er sameiets felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar. Tilstandsrapporten omfatter derfor ikke vurdering eller fastsettelse av tilstandsgrad for de nevnte delene, med mindre hjemmelshaver opplyser om særlig vedlikeholdsplikt eller nær tilknytning til bygningsdelen.

Eventuelle opplysninger om tilstand og vedlikehold må innhentes gjennom sameiets årsrapporter, vedtekter, vedlikeholdsplaner eller annen dokumentasjon som styret i sameiet kan gi. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Ved taksering av leilighet i sameier er det primært innvending i leiligheten og de arealene som tilhører denne som er vurdert og/eller beskrevet.

ANDRE MERKNADER:

Leiligheten blir oppvarmet av elektrisk gulvvarme på bad og radiator på vegg i stue.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Fredrik og undertegnede.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert taksmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Taksmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens taksmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig taksmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Taksmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til taksmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Thomas Togstadhagen Vestrum

Mer enn 15 års erfaring fra tilstandsanalyse, bygging, restaurering og vedlikehold av boliger..

12/12/2025



Thomas Togstadhagen Vestrum

1. Våtrom**1.1 Bad****TG 2** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker, se under.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
 Det er ventiler som kan åpnes.

Flislagte vegger og overflatebehandlet metall himling.

Innredning av underskap med slette fronter, nedsenket servant og 1-greps blandebatteri.

- Dusjhjørne
- Opplegg for vaskemaskin
- Vegghengt WC

TG2 vurderes da det er en sprekt sokkelflis i dusjhjørne og stedvis bom (hulrom) under flis, overflater for øvrig fremstår i normalt god stand.

Merknader: TG2 vurderes da det er en sprekt sokkelflis i dusjhjørne og stedvis bom (hulrom) under flis, overflater for øvrig fremstår i normalt god stand.

Risiko og konsekvens:

Sprekt sokkelflis i dusjhjørnet og stedvis bom (hulrom) under fliser indikerer lokale svakheter i flisoverflaten og redusert heft mot underlaget. Dette kan over tid medføre ytterligere sprekke-dannelser og økt belastning på underliggende konstruksjoner, særlig i områder med høy fuktbelastning. Selv om øvrige overflater fremstår i normalt god stand, gir de registrerte forholdene grunnlag for TG2.

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
 Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
 Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
 Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
 Det er påvist flekker eller andre skader. Se under.

Flislagt gulv.

Registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk.

TG2 vurderes da det bemerkes generelt med bom (hulrom) under flis og enkelte flisfuger i dusjsone med luftporer.

Merknader:

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra Byggeår
 Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
 Det er muligheter for å rengjøre sluk.
 Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
 Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
 Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Sluk og klemring av plast, ingen synlig slukmansjett.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke utført da det vil gi uklare indikasjoner på om fukten ligger mellom fliser og membran eller under membran.

Hulltaking til tilstøtende konstruksjon er ikke utført, da våtrommet er utført som baderomskabin (prefabrikkert våtrom). I henhold til forskrift til avhendingslova kan hulltaking unnlates når boligen inngår i totale prefabrikkerte konstruksjoner, slik som baderomskabin.

I tråd med forskriftens krav er våtrommet i stedet vurdert basert på visuelle observasjoner, materialvalg, alder og øvrige tilgjengelige opplysninger, samt fuktsøk utført med egnet fuktmåleverktøy der dette har vært mulig.

Det er utført fuktsøk av overflater tilstøtende nedre del av vegg og gulv mot våtrom der det indikeres normale fuktverdier på befaringsdagen.

TG2 vurderes da membran har passert over halvparten av sin forventede levetid.

Merknader: Forventet levetid for membran er 20år.

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra byggeår

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet. Se under.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereider eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Innredning med profilerte fronter, laminat benkeplate, overlimt oppvaskkum med sidefelt.

Integrert komfyr, frittstående oppvaskmaskin og kjøll/frys.

Innredningen fremstår i normalt god stand. Bruksmerker med hakk/sår/merker forekommer.

Knirk i gulv forekommer, det er fuktsøkt overflater der det indikeres normale fuktverdier på befaringsdag.

Avtrekk over platetopp er funksjonstestet og fungerer etter hensikten.

Registreres komfyrvakt over platetopp. Det savnes lekkasjesikring i form av waterguard under oppvaskmaskin. TG2.

TG2 vurderes da det savnes lekkasjesikring til vanninstallasjon oppvaskmaskin ihht. gjeldende forskriftskrav på oppføringstidspunktet.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Entre, stue og alkove.

Gulv: Parkett

Vegger: Slette malte flater

Tak/himling: Slette malte flater og slette malte flater med V-fug.

Parkettgulv fremstår med slitasje, større skader i parkett i stue. For øvrig fremstår gulvet med knirk, slitasje, hakk/sår/merker.

Overflater vegg og tak/himling fremstår i normalt god stand. Enkelte hakk/sår/merker forekommer.

TG2 vurderes grunnet parkettgulv fremstår med slitasje, større skader i parkett i stue. For øvrig fremstår gulvet med knirk, slitasje, hakk/sår/merker.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 3-lags isolerglass produsert i 2013.

Vinduene ble visuelt undersøkt og fremstår i normalt god stand.

Ytterdør av tre brann og lydspesifisert sannsynligvis fra 2013.

Terrassedør av tre med 2-lags isolerglass produsert i 2013.

Bemerkes en skade i karm/pakning ytterdør, og en skade i karm/pakning terrassedør hvor vrider til lås subber i karm og skadet en liten del av karm og pakning. Lokal utbedring og justering av deksel bør foretas. For øvrig fremstår ytterdører i normalt god stand.

Helheltig vurderes vinduer og ytterdører til TG1.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Veranda på 8m² med utgang fra stue.

Rekkverk i frostet glass og metall. Målt til 1,2m høyde og oppfyller kravene til rekkverk.

Overflater veranda gulv bestående av tre flisformat. Ikke tilgjengelig for inspeksjon under. For øvrig fremstår veranda i normalt god stand.

Merknader:

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra byggeår
 Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
 Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
 Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.
 Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
 Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
 Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
 Materialet vurderes ikke som utgått på dato.
 Det er WC med innebygget systerne.
 Det er spalte på innebygget systerne for WC.
 Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget systerne for WC.
 Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget systerne for WC.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner på befaringsdagen som er kontrollert.
 Rørgjennomføringer som er skjult i konstruksjon er ikke videre undersøkt. Utvendige vann- og avløpsrør er ikke kontrollert.

Vannrør i plast og metall.
 Avløpsrør i plast.
 Sluk i gulv på bad.
 Fordelerskap bruksvann plassert i himling på bad.
 Fordelerskap vannbåren varme plassert på vegg i entre.

Stoppekraner i fordelerskap bruksvann er funksjonstestet og fungerer etter hensikten.

Kraner og avløp i oppvaskbenk og servantskap er testet, uten at det ble registrert noe avdrypp fra vann og avløpsrør.

Det er fremlagt Sintef Teknisk Godkjenning TG 2183 for PartAB prefabrikkerte baderomsmoduler.

Vannbåren varme:

På befaringsdagen var kun synlige rørføringer i fordelerskapet tilgjengelige for inspeksjon. Disse er kontrollert i henhold til forskriftens krav for synlige rør, og det registreres tørt og uten synlige avvik i materiale og sammenkoblingspunkter.
 Det er ikke registrert tegn til lekkasje.
 Store deler av rørsystemet ligger skjult i konstruksjonen og lar seg derfor ikke inspisere uten inngrep. I tråd med Forskrift til avhendingslova § 2-6 er vurderingen av de skjulte rørene basert på alder og opplysninger nevnt over.

Det bemerkes at fordelerskap til vannbåren varme er plassert i vegg entre uten lekkasjesikring. Dette punktet gis derfor TG2. Risiko og konsekvens:
 Plassering av fordelerskap til vannbåren varme i vegg i entre uten lekkasjesikring medfører økt risiko for at en eventuell lekkasje ikke oppdages eller avledes på en kontrollert måte. Dette kan føre til fukt- og vannskader på tilstøtende bygningsdeler og overflater dersom lekkasje oppstår. Forholdet vurderes derfor til TG2.

Merknader:

TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er plassert i fellesarealer. Bereder er derfor sameiets felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar. TGIU.

Merknader:

TG 2 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i byggeår
 Det var sist inspisert i ukjent
 Det var rengjort i ukjent
 Anlegget ble sist fornyet i ukjent
 Boligen har ikke naturlig ventilasjon.
 Boligen har mekanisk ventilasjon.
 Boligen har balansert ventilasjon.
 Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
 Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Leiligheten er tilkoblet balansert ventilasjon.

Hjemmelshaver opplyser om at det ikke er foretatt filterskift i hans eie, og bør foretas snarest.
 Anbefalt fra leverandør er utskiftning av filter minst 1-2 ganger i året.

Gjennomføringer/rørføringer er ikke inspisert eller vurdert, kun visuelt tilgjengelige deler er inspisert på befaringsdagen.

Generelt:

Et godt fungerende ventilasjonsanlegg er viktig for å sikre god luftkvalitet i boligen. Det anbefales jevnlig ettersyn og rengjøring av kanaler og eventuelle tekniske ventilasjonskomponenter.

TG2 vurderes da det er alder på aggregat og det ikke er foretatt filterskift.

Merknader: Forventet levetid for ventilasjonsaggregat er 15-20år.
 Forutsatt riktig vedlikehold underveis.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i byggeår

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap plassert på vegg i entre med automatsikringer og 10 kurser ihht. kursfortegnelse. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse fra autorisert EL-fagkyndig.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg. Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.

Det er fremlagt samsvarserklæring datert 19.09.2013, uten beskrivelse.

Branntekniske forhold:

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er minst én røykvarsler i hver etasje i boligen.

Alle boliger skal ha slukkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

Tilstandsgrad gis ikke det elektriske anlegget.

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble bygget.

Tilleggsopplysninger:

Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk.

Det er ikke fremlagt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

En fullverdig kontroll av branncellebegrensende konstruksjoner forutsetter destruktive inngrep, eksempelvis åpning av bygningsdeler, som ikke ble foretatt under befaringen. Det er derfor ikke mulig å verifisere branncelleinndelingen.

Alle leiligheter må ha et godkjent slukkeutstyr som kan brukes i alle rom, og som er tilgjengelig for alle. Kravet er enten en husbrannslange eller et brannslukningsapparat. Et pulverapparat må være på minst 6 kg.

Takstmannens vurdering ved TG2:**1.1.1 Bad Overflate vegger og himling****1.1.2 Bad Overflate gulv**

TG2 vurderes da det bemerkes generelt med bom (hulrom) under flis og enkelte flisfuger i dusjsone med luftporer.

Risiko og konsekvens:

Generelt bom (hulrom) under fliser indikerer redusert heft mellom flis og underlag, noe som kan føre til bevegelser og videre sprekkdannelser i flis og fug over tid. Flisfuger i dusjsone med luftporer kan gi økt vanninntrengning i flissjiktet. Selv om det er etablert membran under flisene, kan belastningen på membranen øke ved slike forhold, særlig i områder med høy fuktbelastning. Over tid kan dette medføre svekket funksjon i overflatesystemet og behov for vedlikehold eller lokale utbedringer.

1.1.3 Bad Membran, tettesjikt og sluk

TG2 vurderes da membran har passert over halvparten av sin forventede levetid.

Risiko og konsekvens:

Når membranen har passert over halvparten av sin forventede levetid, innebærer dette en naturlig aldersrelatert slitasje. Selv om det ikke er registrert konkrete tegn til svikt, kan membranens beskyttende egenskaper gradvis reduseres over tid.

2.1 Kjøkken Kjøkken

TG2 vurderes da det savnes lekkasjesikring til vanninstallasjon oppvaskmaskin ihht. gjeldende forskriftskrav på oppføringstidspunktet.

Risiko og konsekvens:

Manglende lekkasjesikring til vanninstallasjonen for oppvaskmaskin, i strid med gjeldende forskriftskrav på oppføringstidspunktet, medfører økt risiko for at en eventuell lekkasje ikke blir oppdaget eller avledet på en kontrollert måte. Dette kan føre til fukt- og vannskader på kjøkkeninnredning og tilstøtende bygningsdeler over tid dersom lekkasje oppstår.

3.1 Andre rom

TG2 vurderes grunnet parkettgulv fremstår med slitasje, større skader i parkett i stue. For øvrig fremstår gulvet med knirk, slitasje, hakk/sår/merker.

Risiko og konsekvens:

Parkettgulvet fremstår med betydelig slitasje og større skader i stue, samt generelt knirk, hakk, sår og merker i øvrige rom. Slike forhold kan over tid føre til ytterligere nedbrytning av overflaten, redusert brukskvalitet og behov for utbedring eller utskifting av gulv. Knirk kan også indikere bevegelser i underlaget, noe som kan forsterke slitasjen ved videre bruk.

6.3 Ventilasjon

TG2 vurderes da det er alder på aggregat og det ikke er foretatt filterskift.

Risiko og konsekvens:

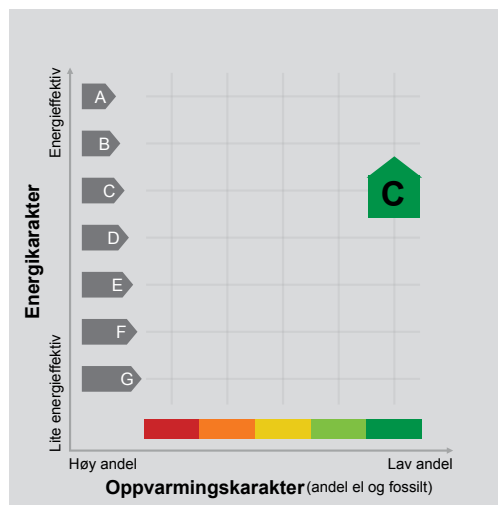
Alder på ventilasjonsaggregatet, kombinert med manglende eller ukjent filterskift, kan føre til redusert luftmengde og dårligere filtrering av tilluften. Over tid kan dette gi svekket luftkvalitet, økt belastning på aggregatet og redusert funksjon i ventilasjonssystemet. Forholdet gir grunnlag for TG2.

Takstmannens vurdering ved TG3:

ENERGIATTEST



Adresse	Rådmann Paulsens gate 4
Postnummer	1461
Sted	LØRENSKOG
Kommunenavn	Lørenskog
Gårdsnummer	101
Bruksnummer	192
Seksjonsnummer	48
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300273154
Bruksenhetsnummer	H0204
Merkenummer	Energiattest-2025-193839
Dato	28.11.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Romerike Eiendomsmegling AS
Aktiv avd. Lillestrøm v/Iris Asak
Torvet 5, 2000 LILLESTRØM
E-post: iris.asak@aktiv.no

Deres ref.: 1204250178 . Vår ref.: 7325-1-48

Dato: 28.11.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Eierseksjonssameiet Eventyrtunet
Organisasjonsnr: 812774492
Seksjonseier: Thuesen, Fredrik Rødsand
Medeier:
Leilighetsnummer: 48
Adresse: Rådmann Paulsens Gate 4, 1461 LØRENSKOG
Seksjonsnummer: 48
Gnr. 101
Bnr. 192

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 7107961.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Felleskostnadene inkluderer fyring og varmtvann (fjernvarme). Forbruk avregnes årlig av Techem. Økninger felleskostnader fra 01.01.2025: - Ordinære felleskostnader øker med 11 %. - Felleskostnader 'TV' øker med 4 %. - Felleskostnader 'Bredbånd' øker med 4 %. - Felleskostnader 'Parkeringsplass' øker med 4 %.

Enkelte seksjonseiere har bruksrett til garasje plass som følger boligen ved salg.

Energiavregning: Techem Norge AS Avregning av faktisk energiforbruk og evt. justering av akontobeløp skjer årlig mot innkrevd akontobeløp. Avregning & a-konto innkreving skjer via felleskostnader. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. For spørsmål om innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, eller e-post: kundeservice@techem.no

E-post styret: eventyrtunet@styrerrommet.no. Hjemmeside: vibbo.no.
Nei

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 320,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A konto fjernvarme	448,00	
Bredbånd	241,00	
TV	326,00	396,00 fra 01.01.2026
Felleskostnader	2 305,00	2 420,25 fra 01.01.2026

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	230,-
Fradragsberettigede kostnader:	21,-
Annen formue:	7 695,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Trine Normann pr. e-post: trine.normann@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Fred Luraas-Antonsen, e-post: eventyrtunet@styrommet.no

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

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi gjør oppmerksom på at det blir en liten økning/endring av priser på våre tjenester med virkning fra 1.1.2026.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

HUSORDENSREGLER FOR EVENTYRTUNET BOLIGSAMEIE

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

§ 1 FORMÅL

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

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

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

§ 2 RO

Eiere og brukere av eierseksjonene plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen samt på fellesområder.

Dersom det forventes at selskapeligheter i egen seksjon kan virke sjenerende på naboer så skal berørte naboer varsles.

Mellom klokken 23:00 og 07:00 (09:00 i helgen) skal det være nattero innen sameiet.

Støyende arbeid som f.eks i boring i betong er tillatt på hverdager mellom klokken 08:00 og 21:00. På søndager og helligdager bør støyende arbeid unngås.

§ 3 BRUK AV UTEOMRÅDER, BALKONGER OG TERRASSER

Alt uteområde står til beboernes felles benyttelse. Dette gjelder ikke hager som er tilleggsdeler til seksjoner i 1. etg. Områdene skal benyttes med varsomhet og med tilbørlig hensyn til øvrige seksjonseiere og for øvrig i tråd med intensjonene for fellesarealene. Seksjonseier har ansvaret for å rydde opp etter seg etter bruk.

Eventyrtunet Sameie - Husordensregler

Vask og reparasjon av motorkjøretøy skal ikke skje på sameiets eiendom.

Lufting og tørking av tøy, tepper mv kan skje på balkonger under rekkverkshøyde og på terrasser så fremt det ikke er til sjenanse for naboene. Gjenstander som strekker seg utenfor balkongen er forbudt.

Risting av tepper og lignende over rekkverk er ikke tillatt.

Den enkelte plikter å holde generell orden på egen balkong/terrasse/uteområde. Skrot, pappesker ol skal ikke oppbevares på disse områder. Store gjenstander som f.eks. trampoliner, er ikke tillatt.

Det er kun tillat med gass-og elektrisk grill.

§ 4 GARASJE/PARKERING

Biloppstillingsplassen skal ikke brukes til lagringsplass.

Sendere (portåpner) må ikke legges synlig i parkerte biler. Stjålet sender må straks meldes til styret.

Opphold og lek i garasjen er ikke tillatt.

Det er forbudt å oppbevare eksplosive gasser som for eksempel gassbeholdere til utegriller.

Dersom gassflasker skal oppbevares på egen terrasse så må dette skje i hht offentlige forskrifter.

Eventuell oppbevaring av brannfarlige væsker i garasjen skal skje i godkjent beholder og i hht offentlig forskrifter.

Parkering skal kun finne sted innenfor egen oppmerket plass i garasjeanlegget. Utenfor oppmerkede plasser er parkering forbudt. Ved overtredelse vil styret innføre sanksjoner som for eksempel bot eller borttauing.

Det er mulig å leie ut garasjeplass begrenset til andre beboere/leietakere i sameie. Styret skal godkjenne ethvert utleieforhold.

Vask og reparasjon av motorkjøretøy er forbudt i garasjeanlegget..

§ 5 DYREHOLD

Dyreeiere må ta hensyn til naboer og utvise ansvar for sitt dyrehold. Hund skal alltid føres i bånd på sameiets område og holdes borte fra lekeplasser. Ekskrementer skal fjernes med pose og kastes i søppelkasse, eventuelle andre etterlatenskaper vaskes vekk.

Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f.eks. oppskraping av dører og karmen, skade på blomster, planter, grøntanlegg mv. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret, etter forhandling med partene, hvorvidt en klage er berettiget.

Spesielt om katt

Katter må ikke gå løs på sameiets område;

terrasser/balkonger og hager må sikres slik at katten ikke ukontrollert kan forlate eget område.

§ 6 PARABOL, MARKISER M.V

Styret beslutter utforming og plassering av alle faste utvendige installasjoner, derunder eventuelle markiser, utvendige persiennner, vind/solavskjerming, gjerder/rekkverk, utebelysning på balkong/terrasse og lignende.

Det tillates ikke satt opp parabol eller andre antenner.

Det er bare tillatt med innvendig blomsterkasser på balkonger og terrasser

§ 7 SØPPEL

Avfallsanlegget er kun beregnet til restavfall. Sjøppelposer skal være grundig knyttet igjen. Papir og papp skal sorteres ut og kastes i egne beholdere.. Igjensetting av avfall utenfor søppelbeholderne er forbudt. Kildesortering skal skje i hht kommunale regler.

§ 8 FELLESAREALER

Hovedinngangsdørene, garasjeport og dørene inn til bodarealene skal aldri forlates ulåst.

Møbler, sko og annet skal ikke settes utenfor dørene eller i gangene fordi renhold ikke vil bli godt nok ivaretatt.

Utsmykking i korridorene kan finne sted etter enighet med de øvrige beboerne i etasjen.

Utsmykkingen må ikke være til sjanse eller til hinder for renhold eller i strid med reglene for rømningsvei.

Sykler og barnevogner tilhørende beboerne i sameiet må settes på anviste plasser.

Farlige materialer samt giftige, eksplosive eller brennbare substanser og mat eller stoffer som kan tiltrekke seg utøy, skadedyr ol må ikke oppbevares i bodene.

Røyking er ikke tillatt innendørs i fellesområder. Sneiper og annet søppel skal ikke kastes utenfor inngangsdørene eller for øvrig på fellesområdet.

Vis hensyn til naboene ved røyking på egen veranda/terrasse slik at muligheten for innsig gjennom ventilasjonssystemet minimeres.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn/ut av bygget og i heisene. Sameierne oppfordres

Eventyrtunet Sameie - Husordensregler

til å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen kan holdes ryddig og pent.

§9 SIKKERHET

Alle dører inn til bygningene er sikret med låser som bare kan åpnes med systemnøkler som er kvittert ut til personer etter behov og med avtalte rettigheter.

Styret kontaktes ved bestilling av tilleggs nøkler.

Beboer må ha et bevisst forhold til hvem som slippes inn når det ringer på dørklokken ved inngangsdørene. Uvedkommende skal ikke gis adgang til blokkene eller garasjeanlegget.

Det skal i tillegg utvises påpasselighet ved inn- utkjøring fra garasjen.

Ved feil på garasjeporten plikter man å melde dette inn til styret, slik at porten ikke blir stående åpen for uvedkommende.

§10 SALG/UTLEIE AV SEKSJON/GARASJEPLASS

Seksjonseiere som selger eller leier ut sin garasjeplass/leilighet plikter å melde dette til styret. Sameiere som har en annen tilskriveradresse enn Rådmann Paulsensgate 2,4,6,8,10,12 eller 14 må gi beskjed til forretningsfører (OBOS) om hvor post skal sendes. Seksjonseier er selv pliktig til en hver tid å oppdatere forretningsfører om korrekt tilskriveradresse.

§11 POSTKASSE SKILT

Hver seksjonseier plikter å påse at postkassen er utstyrt med navn på beboer(e) av seksjonen. Kun skilt bestemt av styret godtas. Ved behov for nye skilt, må den enkelte selv ordne dette.

§ 12 HJEMMESIDE, KONTAKTINFORMASJON

Hver seksjonseier plikter å holde seg orientert om informasjon som gjøres tilgjengelig på sameiets hjemmeside, se www.eventyrtunet.net
Det vil ved viktig informasjon til beboerne også henges opp skriv på egnet sted. Det er en fordel om seksjonseiere holder styret oppdatert på korrekte mailadresse.
Styrets mailadresse er : eventyrtunet@styrommet.net.

§ 13 ARBEIDER PÅ DET ELEKTRISKE ANLEGG OG VANN/ AVLØP.

Arbeider som innebærer fare for vannlekkasje – arbeider på bad/kjøkken/vaskerom som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til

Eventyrtunet Sameie - Husordensregler

underliggende leiligheter. Tilsvarende gjelder for arbeider på det elektriske anlegg.

§ 14 VEDLIKEHOLD AV VENTILASJONSANLEGGET

For å ivareta funksjonaliteten til byggets ventilasjonsanlegg plikter seksjonseier å skifte filter i hht rutine som beskrevet i seksjonens FDV dokumentasjon eller når anlegget signaliserer at filteret er tett.

§ 15 BRANNFØREBYGGENDE SIKKERHET

Alle leilighetene er utstyrt med brann/røkdetektorer tilknyttet felles alarmsentral og sprinkleranlegg tilknyttet Nedre Romerike Brannvesen.

Det er seksjonseiers ansvar å påse at detektorer ikke er tildekket eller frakoblet. Frakoble/de-aktiverte detektorer svekker brannsikkerheten i bygget og blir derfor overvåket av alarmsentralen.

Det henvises til branninstruks som finnes i leilighetens FDV dokumentasjon.

§ 16 BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

Eiere og brukere av eierseksjonene plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlig brudd på husordensregler er å anse som mislighold og kan medføre pålegg om tvangssalg eller tvangsfravikelse.

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

Styret har myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning.

§ 17 ERSTATNINGSANSVAR

Sameier er erstatningsansvarlig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Sameier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hele husstanden, leietagere og andre personer som er gitt adgang til leiligheten og fellesarealer.

Skader som påføres sameiets eiendeler skal straks meldes styret. Den som har forårsaket skaden skal på eget initiativ og for egen regning, utbedre skaden. Dersom utbedring ikke finner sted innen en frist fastsatt av styret, eller utbedringen ikke er tilstrekkelig, kan styret la utbedring skje for seksjonseiers regning.

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET EVENTYRTUNET

Org.nr 812 774 492

Endret i ekstraordinært årsmøte 24.06.2021. Endret i årsmøte 07.03.2022 og 13.03.2023.

§ 1 Navn, forretningskontor og formål

Eierseksjonssameiets navn er Eierseksjonssameiet Eventyrtunet (heretter kalt Sameiet). Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierens fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 101 bnr. 192 i Lørenskog kommune med fellesanlegg av enhver art. Sameiet består av 90 boligseksjoner i henhold til seksjoneringssøknaden tinglyst den 21.08.2013. Sameiets adresse er Rådmann Paulsens gate 2, 4, 6, 8, 10, 12 og 14 hvor Hus A har adressen Rådmann Paulsens gate 2, Hus B Rådmann Paulsens gate 4 og 6 og Hus C Rådmann Paulsens gate 8, 10, 12 og 14.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av boder og private utearealer. Seksjonsnummer 1, 3, 4, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 79, 80 og 81 har tinglyst tilleggsareal til grunn.

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

Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden. Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA.

§ 2 Organisering av sameiet og råderett

Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjoneringssøknaden, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle husordensregler fastsatt av årsmøtet eller styret.

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Seksjonseierne har enerett til å bruke de deler av fellesarealene som naturlig sokner til disse seksjonene. Eneretten opphører når dette eventuelt vedtas som vedtektsendring ved enstemmighet i årsmøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Innenfor de rammer som fremgår av denne paragraf, kan årsmøtet fastsette ordensregler for seksjonseierens bruk av sine seksjoner og eiendommen forøvrig. Ref. § 19.

Fellessanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret. Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene. Samtlige seksjoner med tinglyst

tilleggsareal til grunn skal avgi fri adkomst for periodisk stell av evt. felles hekkebeplantning mellom terrassene.

Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i §4-2 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

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

§ 3 Felleskostnader

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet eller andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for deres andel av seksjonseiernes felles forpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de a konto beløp som den enkelte seksjonseier skal betale forskuddsvis pr. måned.

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

For seksjonseiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk. Felleskostnadene skal dog fordeles på seksjonene etter det system som er angitt i pkt. 3.1. t.o.m. 3.3. nedenfor. Fordelingen baseres dels på de enkelte seksjoners nytte av tiltakene, dels på likedelingsprinsippet, dels etter faktisk forbruk og dels etter eierbrøk.

3-1. Følgende kostnadselementer fordeles i henhold til sameiebrøk:

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg.
- Vedlikehold, renhold og drift av alle fellesarealer, herunder alle heiser, inngangsdører/-partier, trappeoppganger, tak og øvrige bygningskonstruksjoner, teknisk anlegg og utstyr. Den utvendige fasade, fellesområdet ute og inngangspartiet skal holde en høy standard, og det ytre vedlikeholdet skal opprettholde dette.
- Vaktmestertjenester i fellesarealene.
- Vakt- og alarmtjenester.
- Håndtering av avfall.
- Kostnader til oppvarming og belysning.
- Elektrisk strøm i fellesarealene.
- Utvendig drift og vedlikehold av utomhusarealer, herunder fortausarealer.
- Kommunale avgifter.
- Bygningsforsikring.
- Fjernvarme.
- Generell skadedyrbekjempelse.
- Forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader.
- Honorar til tillitsvalgte.

3-2 Følgende kostnadselementer skal fordeles likt mellom seksjonseiere:

- Kostnader tilknyttet utgifter med felles kommunikasjonsplattform, herunder bredbånd, TV etc.

3.3 Særskilt intern kostnadsfordeling for fellesarealer tilknyttet parkering:

- Utgifter til drift og vedlikehold av parkeringskjeller (68 stk parkeringsplasser) med tilhørende adkomst og nedkjøring, (herunder port, belysning og renhold), skal i sin helhet fordeles på de seksjonseiere som til enhver tid besitter bruksretten for disse plassene, med lik del på hver bruksrett. Det skal betales et månedlig akontobeløp som fastsettes av styret.

Dersom en seksjonseier/leier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører sameiet særlig høye kostnader kan vedkommende seksjonseier/leier pålegges å bære en større del av kostnadene enn fordelingen i dette punkt 3 skulle tilsi. Slik endring kan fastsettes av årsmøtet med 2/3 flertall.

Sameiet har panterett i hver seksjon for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet iht. Eierseksjonslovens § 31. Pantekravets størrelse utgjør det beløp for hver bruksenhet som – dersom ikke lovgivningen anviser et høyere beløp – svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført. For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier utad etter sin sameiebrøk.

§ 4 Vedlikehold

4-1 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 (samt eventuelt tilvist bod, som ikke er tilleggsareal) til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer som seksjonseieren har enerett til å bruke
- j) sikringsskap og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

Seksjonseieren har ansvar for at bruksenheten har brannslukningsapparat/brannslange og påbudte røykvarslere og at disse er i forskriftsmessig stand.

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

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

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

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

4-2 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 bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 4-1. 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, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

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

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

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

§ 5 Registrering av seksjonseiere

Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse. Sameier har plikt til å melde salg eller bortleie av seksjonen skriftlig til styret om hvem som er ny eier/leietaker, og til forretningsfører ved salg. Dette gjelder også utleie av parkeringsplasser.

Leietaker(e) kan registreres på følgende måter;

Registrer leietaker selv.

1. Logg inn på Min side Vibbo (www.Vibbo.no)
2. Legg inn informasjon om leietaker og leieforhold under Utleie (under Bolig) (www.Vibbo.no/)
3. Send informasjon til styret med informasjon på hvem som leier og hvordan de kan nåes.

En sameier blir fullt ansvarlig for leiernes handlinger eller unnlatelser eller andre forhold til sameiet.

§ 6 Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, tre styremedlemmer og to varamedlemmer. Styremedlemmene tjenestegjør i to år, hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder velges særskilt.

§ 7 Styrets kompetanse

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner kompetanse til å treffe alle bestemmelser 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.

Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte 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 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.

Styret er beslutningsdyktig når minst tre medlemmer er tilstede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameiet og forplikter det ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi procura.

Styret plikter å føre protokoll fra sine styremøter. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

§ 8 Årsmøtet

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.

Styret påser at ordinært årsmøte 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. 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.

Innkalling til ordinært årsmøte skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel, innkalling til ekstraordinært årsmøte skal skje med minimum tre dagers varsel. Innkallingen skal være skriftlig. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedelers flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Innkallingen skal være skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

§ 9 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

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:

1. konstitueres
2. behandle styrets årsberetning/årsrapport
3. behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
4. velge av styremedlemmer.
5. behandle vederlag til styret.

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

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet 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.

§ 10 Møteledelse og avstemning

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

Med de unntak som følger av lov eller disse vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene. Likeledes kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon 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 endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum
- f) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. Eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

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

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

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

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

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

§ 11 Om årsmøtet

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

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.

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 oppbevares av styret/forretningsfører.

§ 12 Revisjon og regnskap

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 13 Mislighold

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

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.

§ 14 Fravikelse

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

§ 15 Erstatning

Nedenstående bestemmelser gjelder uansett om en skade er oppstått på fellesareal eller i en bruksenhet.

Når skadene på fellesarealer eller andre bruksenheter er forvoldt ved uaktsomhet av en seksjonseier, kan sameiet kreve kostnadene ved utbedring dekket av vedkommende. Det samme gjelder når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som han har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når skadene er en følge av at seksjonseieren eller noen han er ansvarlig for har opptrådt uaktsomt og kostnadene ved utbedring dekkes av sameiets forsikring, kan det kreves at seksjonseieren dekker egenandelen (eventuelt utvidet egenandel som sameiet har avtalt med forsikringsselskapet) og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden.

§ 16 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, fasadeskilt, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan for bebyggelsen og etter forutgående skriftlig godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer som må antas å være av vesentlig betydning for de øvrige seksjonseiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

Av hensyn til ensartet fasade, kan styret også treffe bestemmelser om forhold som har betydning for fasadens utseende. Utvendige endringer av fasaden, herunder maling/beisning i andre farger, montering av markiser, utvendige persienner, vinduer, skjerming av balkonger, o.l. er ikke tillatt uten styrets samtykke.

§ 17 Endringer av vedtektene

Endringer av Sameiets vedtekter kan besluttet av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. § 3, § 4, § 16 og § 19 kan kun endres ved enstemmighet.

§ 18 Habilitetsregler for årsmøtet og styret

Ingen kan som seksjonseier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken. Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 19 Særskilte bestemmelser om disponering av fellesareal og garasjeplasser.

Styret kan fastsette nærmere retningslinjer for benyttelse, vedlikehold og avgrensning av fellesrom og felles utearealer, og de deler av utearealet som enkelte seksjoner har som tinglyst tilleggsareal til grunn.

Oppsetting av parabolantenne eller annen antenne på fasade, tak, terrasse eller balkong er ikke tillatt.

Sameiet har i alt 68 stk p-plasser i byggenes kjellerplan i henhold til offentlig parkeringsnorm, som på seksjoneringstidspunktet er utlagt som fellesareal med eksklusiv bruksrett for enkelte seksjonseiere i henhold til fordelingsliste.

Plassene kan leies ut til øvrige seksjonseiere på markedsmessige vilkår innenfor den enkelte seksjonseiers eierperiode. Eventuell utleie av bruksrett til p-plass er ikke tillatt før seksjonseiere har mottatt skriftlig bekreftelse fra Sameiets styre om at utleien er notert hos forretningsfører.

Bruksrett til parkeringsplass kan ikke selges ut av sameiet. Eventuell avhendelse av bruksrett til parkeringsplass kan bare skje internt i sameiet mellom seksjonseierne. Slik avhendelse er ikke gyldig før seksjonseier har mottatt skriftlig bekreftelse fra Sameiets styre om at overdragelsen og tilhørende ny rettighetshaver er notert hos forretningsfører. Nærværende

bestemmelse om bruksrett til parkeringsplass kan bare endres etter enstemmig tilslutning fra de berørte bruksrettsinnehaverne. Det vises for øvrig til § 17.

§ 20 Utvendige forhold

Oppsetting av terrasseskillevegger og etablering av faste bygningsmessige installasjoner, terrassegulv, gjerde, hekk, og lignende er ikke tillatt uten skriftlig godkjenning fra styret. Likeledes skal hekker ikke være høyere enn 1,0 meter. Hekker skal heller ikke vokse ut på fellesområdet.

§ 21 Generelle plikter

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

§ 22 Kameraovervåkning

Kameraovervåkning er tillatt i sameiets bod- og garasjeanlegg, samt ved postkassene.

§ 23 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

Det er ikke tillatt å etablere egen ladeløsning for el-bil eller ladbar hybrid fra egen boligseksjon eller fellesanlegg. Lading og etablering av ladestasjon skal kun skje med bruk av sameiets ladeanlegg, og det skal kun monteres utstyr som er godkjent av styret. Strøm betales etter medgått forbruk pr. kwh fastsatt av ladeleverandør og eller styret. Ved brudd av denne regel, vil § 13 og § 14 inntre.



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7325

EIERSEKSJONSSAMEIET EVENTYRTUNET

Velkommen til årsmøte i EIERSEKSJONSSAMEIET EVENTYRTUNET

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

Dato for årsmøtet:

26. mars 2025 kl. 18:00, NITOR Lørenskog.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag til vedtektsendring/tillegg : Gebyr ved utleie av leilighet.
8. Valg av valgkomité
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i EIERSEKSJONSSAMEIET EVENTYRTUNET

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Velges i møtet

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Velges i møtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat foreslås ført mot egenkapital

Vedlegg

1. 7325 - Kommentarer årsregnskap og budsjett.pdf

2. 7325 - Årsregnskap 2024.pdf

3. Revisjonsberetning 2024 s.7325.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 178 500.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 178 500

Sak 7

Forslag til vedtektsendring/tillegg : Gebyr ved utleie av leilighet.

Forslag fremmet av:

Fred Luraas-Antonsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I forbindelse med årets generalforsamling ønsker jeg å fremme et forslag om innføring av et gebyr ved utleie av seksjoner i sameiet. Bakgrunnen for forslaget er den økte slitasjen på fellesarealer som følge av hyppige leietakerskifter. Dette medfører økte vedlikeholdskostnader, særlig for heis, trapper og dører, samt en administrativ byrde for sameiet.

Forslag til vedtak

1. Gebyrets størrelse: Gebyret fastsettes av generalforsamlingen i forbindelse med budsjettvedtaket for inneværende år. Størrelsen på gebyret foreslås til 2000,- og en indeksregulering etter KPI hvert år med en avrunding på beløp til nærmeste 50,- krone.
2. Betaling: Ved hvert nytt utleieforhold skal seksjonseieren betale gebyret til sameiet. Faktura sendes ved inngåelse av leiekontrakt og forfaller til betaling innen 14 dager.
3. Unntak: Gebyret gjelder ikke når eier beholder samme leietaker. Dersom eier bytter leietaker, påløper gebyret for hver ny leietaker.
4. Begrunnelse: Gebyret skal dekke økt slitasje på fellesarealer som heis, trapper og dører, samt administrasjonskostnader knyttet til oppfølging av utleieenheter.
5. Innbetaling: Beløpet tilfaller sameiets driftskonto og benyttes til vedlikehold og drift av fellesarealer.

Sak 8

Valg av valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Wenche Engebakken

Innstilt av valgkomitéen. Gjenvalg

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Vivi Jøraholmen

Innstilt av valgkomitéen. Gjenvalg

- Zirva Tur Rehman

Innstilt av valgkomitéen. Gjenvalg

Styrets årsrapport

STYRETS BERETNING 2024

EVENTYRTUNET BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 812 774 492

1 TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styreleder:

Fred Antonsen

Styremedlemmer:

Wenche Engebakken

Jan Kjærstad

Einar Hopshaug

Varamedlemmer:

Vivi Jøraholmen

Zirva Rehman

Valgkomité:

Åse Karin Rønning

Morten Gaarder

2 STYRETS ARBEID

Styret har avholdt 10 styremøter i perioden siden siste årsmøte og frem til ordinært årsmøte den 25. mars 2025. I tillegg har styrets medlemmer hatt møter med leverandører, servicepersonell og prosjektansvarlige for oppfølging av sameiets bygg og tjenester. Styret har også bistått beboere ved behov.

2024 har vært et krevende år, spesielt knyttet til oppgraderingen av varmeanlegget. Styreleder har fungert som prosjektleder og fulgt opp oppgraderingen.

Prosjektet ble gjennomført i tre faser: forberedelser, gjennomføring og sluttkontroll. I tillegg er fakturering fulgt opp og kontrollert mot levering av timer og materiell. Det er lagt ned mange timer med oppfølging gjennom hele prosjektgjennomføringen.

Styret har avholdt møter på NITOR og NRA sitt kontor på Lørenskog for oppstart av prosjekter, fakturering og fremdrift. Begge varamedlemmene har deltatt aktivt på styremøtene, som har blitt avholdt i NITORs lokaler.

I henhold til vedtektene skal styret forvalte sameiets fellesareal og sikre at sameiets formål ivaretas. Denne beretningen er inndelt i tre kapitler:

- Tilbakeblikk på 2024
- Økonomi
- Perspektiver for 2025

TILBAKEBLIKK PÅ 2024

3 HMS

- **Nødlysarmaturer:** Kontrollert av Smart Elektro, og eventuelle feil er utbedret. Vaktmestertjenesten følger opp batteribytte og vedlikehold.
- **Heiser:** Fire heiser med serviceavtale hos TKE Heisservice. Regelmessig service er gjennomført.

- **4G-rutere:** Nye enheter installert, men byttet ut på grunn av feil. Alarmtilknytningen er nå stabil.
- **Garasjeport:** Service og kontroll utført av Hörmann. Mobilkommunikasjonen via Cyber Key fungerer tilfredsstillende.
- **Vedlikehold av gårdsrom:** Bygårdsservice har hatt tilsyn, og styret har fulgt opp beplantning og klager.
- **HMS-skjema:** Kun 30 av 90 seksjoner svarte på utsendt skjema. Styret understreker viktigheten av at beboere tar ansvar for sikkerhet.

4 FELLESPANLEGG

- **Varmeanlegg:** Oppgradert av NRA fra juni til desember 2024. Feilmonteringer i 25 % av varmemfordelerskapene ble utbedret. Systemet fungerer nå stabilt.
- **Brannoppstillingsplasser:** Snørydding fulgt opp med Bygårdsservice.
- **Adgangssystem:** Salto-brikker fungerer godt. Oslo Låsservice har levert pålitelig service.
- **Ventilasjon:** Serviceavtale med AKBS Service sikrer stabil drift.
- **TV/Internett:** Avtale med Telia (2023-2027).
- **Vannlekkasje i garasje:** Lekkasje ved plass 68 er utbedret av Thongård.
- **Elbillading:** Avtale med Elaway fungerer godt.

ØKONOMI 2024-2025

5 Status per 31.12.2024

- **Arbeidskapital:** 1 120 041 kr (med oppspart på sparekonto)
- **Sparekonto** OBOS-banken: 788 343 kr
- **Resultat:** -105 638 kr (hovedsakelig på grunn av oppgraderingen av varmeanlegget)
- **Sameiet** har ikke tatt opp lån eller benyttet kassakreditt.

6 Kostnader

- **Energi og fjernvarme:** Techem AS måler og avregner forbruk pr. leilighet. Dette regnskapet baserer seg nå på faktisk forbruk pr. leilighet, kostnaden styres av prisen som gis på Nord Pool sin kraftbørs.
- **Kommunale avgifter:** Vann reduseres og avløp øker i 2025. I tillegg vil mva. på vann og avløp reduseres fra 25 % til 15 % fra 1. mai 2025.

Prisendring fra 2024 til 2025 i oppgitt som prosentsats.:

Vann per m³ 54,85 50,76 -7,46 %

Avløp per m³ 60,08 61,03 1,58 %

Fastledd renovasjon 3 506,25 3 482,50 -0,68 %

Renovasjon per liter 19,51 21,06 7,94 %

- **Forsikring:** Tryg Forsikring øker premien med 35,2 %.
- **Bredbånd/TV:** Telia varsler en økning på 4 %.
- **Heisservice:** Faktiske kostnader for 2024 ble 181 735 kr mot et budsjett på 300 000 kr.

PERSPEKTIVER FOR 2025

7 Forsikring

Styret innhenter tilbud fra flere selskaper for å redusere kostnader. Høye skadekostnader har medført en betydelig premieøkning. Dette vil bli en prioritet å få denne kostnaden under bedre markedspris.

8 HMS

- Løpende oppfølging av sikkerhet og tekniske installasjoner.
- Alle seksjonseiere må levere HMS-skjema innen **1. desember 2025**.

9 Budsjett

Styret foreslår å styrke arbeidskapitalen til ca. **1,5 millioner kroner** i 2025. Dette vil medføre en økning i felleskostnader.

10 Tekniske installasjoner

Fortsatt tett oppfølging av serviceavtaler.

11 Måker og reir: Styret vil jobbe med tiltak for å holde måkene unna takene på blokk A, B og C, i samsvar med Mattilsynets retningslinjer for dyrevelferd. Det er en utfordring, da måkene har kommet for å bli, og trives veldig godt på flate tak.

12 Postkassemerking. Styret vil jobbe med å få en langt bedre merking av postkasser som er vårt sameies ansikt utad. Styret har fått tilbakemeldinger på mye uheldig merking av postkassene. Dette vil bli tatt tak i, slik at det blir hyggelig å komme til vårt sameie.

13 KONTAKTINFORMASJON

Henvendelser til styret sendes til:

✉ eventyrtunet@styrommet.no

✉ Vibbo: Eventyrtunet

Lørenskog, 15. mars 2025

Styret i Eventyrtunet Boligsameie

Styret i Eventyrtunet Sameie

Fred Antonsen /s/ Einar S. Hopshaug /s/ Wenche Engebakken /s/ Jan Kjærstad /s/

Styreleder Styremedlem Styremedlem Styremedlem

Vivi Jøraholmen Zirva Tur Rehman /s/

Varamedlem Varamedlem

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak erstatning og forlik i forbindelse med reklamasjonssak av røranlegg og varmesentral.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak kostnader til drift og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 1 120 041.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettetert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 11 % økning av de ordinære felleskostnadene, samt 4 % økning av de øvrige felleskostnadene (felleskostnader garasje, TV og bredbånd), fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

EIERSEKSJONSSAMEIET EVENTYRTUNET
ORG.NR. 812 774 492, KUNDENR. 7325

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 330 975	4 047 510	4 082 000	4 780 870
Ladeinntekter EL-bil		47 101	25 304	0	0
Andre inntekter	3	919 544	256 949	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		5 297 620	4 329 762	4 082 000	4 780 870
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-23 970	-22 560	-23 970	-25 000
Styrehonorar	5	-170 000	-160 000	-170 000	-178 500
Revisjonshonorar	6	-12 054	-13 636	-12 500	-13 000
Forretningsførerhonorar		-167 729	-159 509	-168 500	-177 000
Konsulenthonorar	7	-116 197	-416 697	-250 000	-250 000
Drift og vedlikehold	8	-1 786 163	-577 961	-731 000	-728 000
Forsikringer		-282 366	-242 428	-230 000	-276 000
Kommunale avgifter	9	-1 438 518	-1 083 544	-1 321 000	-1 701 000
Energi/fyring	10	-373 736	-349 881	-450 000	-450 000
TV-anlegg/bredbånd		-734 750	-558 993	-586 300	-610 000
Andre driftskostnader	11	-328 253	-316 384	-349 000	-363 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 433 736	-3 901 593	-4 292 270	-4 771 500
DRIFTSRESULTAT		-136 116	428 170	-210 270	9 370
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	33 478	15 334	0	0
Finanskostnader	13	-3 000	-3 000	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		30 478	12 334	0	0
ÅRSRESULTAT		-105 638	440 504	-210 270	9 370
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	440 504		
Fra opptjent egenkapital		-105 638	0		

EIERSEKSJONSSAMEIET EVENTYRTUNET
ORG.NR. 812 774 492, KUNDENR. 7325

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		523	14 325
Forskuddsbetalte kostnader		0	145 697
Energiavregning	14	56 694	56 619
Driftskonto OBOS-banken		581 222	806 156
Sparekonto OBOS-banken		788 343	760 844
SUM OMLØPSMIDLER		1 426 782	1 783 641
SUM EIENDELER		1 426 782	1 783 641
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 120 041	1 225 679
SUM EGENKAPITAL		1 120 041	1 225 679
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		152 116	91 286
Leverandørgjeld		154 625	453 602
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 200.000)		0	0
Annen kortsiktig gjeld		0	13 073
SUM KORTSIKTIG GJELD		306 741	557 962
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 426 782	1 783 641
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Lørenskog, 12.02.2025

Styret i Eierseksjonssameiet Eventyrtunet

Fred Luraas-Antonsen /s/

Jan Kjærstad /s/

Wenche Engebakken /s/

Einar Sigmund Hopshaug /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 603 103
TV/Internett	338 040
TV/Internett 2	249 480
Parkering	140 352
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 330 975

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Forsikringserstatning	168 868
OBOS' juridiske avdeling, forlik	750 676
SUM ANDRE INNETEKTER	919 544

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-23 970
SUM PERSONALKOSTNADER	-23 970

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 170 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 187, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 054.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-102 906
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 291
SUM KONSULENTHONORAR	-116 197

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-22 271
Drift/vedlikehold VVS/NRA Øst as	-1 228 970
Drift/vedlikehold elektro	-43 446
Drift/vedlikehold utvendig anlegg, ink Gast Entreprenør as	-102 669
Drift/vedlikehold heisanlegg	-185 788
Drift/vedlikehold brannsikring	-48 030
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg, AK Bygg og Service as	-17 976
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-104 795
Drift/vedlikehold søppelanlegg, Strømbergs Plast as	-8 219
Egenandel forsikring	-24 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 786 163

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-964 904
Renovasjonsavgift	-473 614
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 438 518

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-137 815
Andre fyringskostnader, felles/umålt 2023	-235 921
SUM ENERGI / FYRING	-373 736

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-3 649
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-2 279
Annet driftsmateriale	-723
Vaktmestertjenester	-315 300
Andre fremmede tjenester	-1 636
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-248
Andre kostnader tillitsvalgte	-187
Telefon u/mva	-822
Bank- og kortgebyr	-3 408
Øreavrunding	0
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-328 253

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	32 162
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 316
SUM FINANSINNTEKTER	33 478

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og provisjon på kassekreditt	-3 000
SUM FINANSKOSTNADER	-3 000

NOTE: 14**ENERGIAVREGNING 2024****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-753 498
SUM INNTEKTER	-753 498

KOSTNADER

Administrasjon	62 281
Fjernvarme	747 911
SUM KOSTNADER	810 192

Uoppgjorte avregninger	-1
------------------------	----

SUM ENERGIAVREGNING	56 694
----------------------------	---------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i EIERSEKSJONSSAMEIET EVENTYRTUNET

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til EIERSEKSJONSSAMEIET EVENTYRTUNET.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
- Balanse per 31. desember 2024 - Resultatregnskap 2024 - Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og - Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Urkedal, Hans Petter

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-02-14 12:14:33 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 5VUKE-6OMQH-P88IZ-U8EOG-4KSFY-T4ZX5

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Vedlegg 3

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

18 av 20

Revisjonsberetning 2024 s.7325.pdf

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 26.03.25

Selskapsnummer: 7325 Selskapsnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET EVENTYRTUNET

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.

Protokoll til årsmøte 2025 for EIERSEKSJONSSAMEIET EVENTYRTUNET

Organisasjonsnummer: 812774492

Møtet ble avholdt 26. mars kl. 18:00, NITOR Lørenskog.

Antall stemmeberettigede som deltok: 16

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Rådgiver i OBOS, Caroline Tyrén, velges som møteleder

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

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

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

Forslag til vedtak:

Caroline Tyrén velges som protokollfører. Raja Umar Ali velges som protokollvitne

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat foreslås ført mot egenkapital

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 178 500.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr. 178 500

✓ Vedtatt.

7. Forslag til vedtektsendring/tillegg : Gebyr ved utleie av leilighet.

Fremmet av: Fred Luraas-Antonsen

I forbindelse med årets generalforsamling ønsker jeg å fremme et forslag om innføring av et gebyr ved utleie av seksjoner i sameiet. Bakgrunnen for forslaget er den økte slitasjen på fellesarealer som følge av hyppige leietakerskifter. Dette medfører økte vedlikeholdskostnader, særlig for heis, trapper og dører, samt en administrativ byrde for sameiet.

Forslag til vedtak:

1. Gebyrets størrelse: Gebyret fastsettes av generalforsamlingen i forbindelse med budsjettvedtaket for inneværende år. Størrelsen på gebyret foreslås til 2000,- og en indeksregulering etter KPI hvert år med en avrundning på beløp til nærmeste 50,- krone.
2. Betaling: Ved hvert nytt utleieforhold skal seksjonseieren betale gebyret til sameiet. Faktura sendes ved inngåelse av leiekontrakt og forfaller til betaling innen 14 dager.
3. Unntak: Gebyret gjelder ikke når eier beholder samme leietaker. Dersom eier bytter leietaker, påløper gebyret for hver ny leietaker.
4. Begrunnelse: Gebyret skal dekke økt slitasje på fellesarealer som heis, trapper og dører, samt administrasjonskostnader knyttet til oppfølging av utleieenheter.
5. Innbetaling: Beløpet tilfaller sameiets driftskonto og benyttes til vedlikehold og drift av fellesarealer.

✓ Vedtatt. 15 stemmer for og 1 imot.

8. Valg av valgkomité

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:

Morten Gaarder

Åse Karin Rønningen

Følgende stilte til valg:

Morten Gaarder
Åse Karin Rønningen

9. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Wenche Engebakken

Følgende stilte til valg:

Wenche Engebakken

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Vivi Jøraholmen

Zirva Tur Rehman

Følgende stilte til valg:

Vivi Jøraholmen

Zirva Tur Rehman

Lørenskog kommune

Teknisk sektor
seksjon byggesak



LPO Arkitekter AS
Postboks 7033 Majorstuen

0306 OSLO

Saksbehandler: Magne Wold

Direkte telefon: 67 93 42 57

Deres ref.:

Vår ref.: 11/3690 - 77/14/17955

Klassering: 101/192

Dato: 30.04.2014

Rådmann Paulsens gate 2, 4, 6, 8, 10, 12 og 14 gnr/bnr 101/192 - hus A, B og C med felles kjeller - ferdigattest - melding om vedtak

Vedtak:

Ferdigattest for Rådmann Paulsens gate 2, 4, 6, 8, 10, 12 og 14, arkivsaksnummer 11/3690-75, meddeles.

Se komplett vedtak i vedlagte saksfremlegg, sak 262/14

Med hilsen

Magne Wold
rådgiver

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Vedlegg:
sak 262/14

Kopi til:

Thongård AS	Postboks 489 Sentrum	0105	OSLO
Nedre Romerike Brann- og redningsvesen	Sykehusveien 10	1478	LØRENSKOG
Tekniske tjenester, kommunalteknikk	Rådhuset	1470	LØRENSKOG

TEKNISK

Hasselveien 6, Postboks 304, 1471 Lørenskog. Telefon 67 93 40 00, Faks: 67 98 98 03, Org.nr.: 842 566 142 (mva)
postmottak@lorenskog.kommune.no www.lorenskog.kommune.no

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Kjøreveg
-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg
-  Gangveg
-  Gangveg
-  Torg
-  Torg
-  Park
-  Park
-  Felles grøntanlegg
-  Bolig/Forretning/Kontor
-  Annet kombinert formål
-  Annet kombinert formål

Reguleringsplan PBL 2008

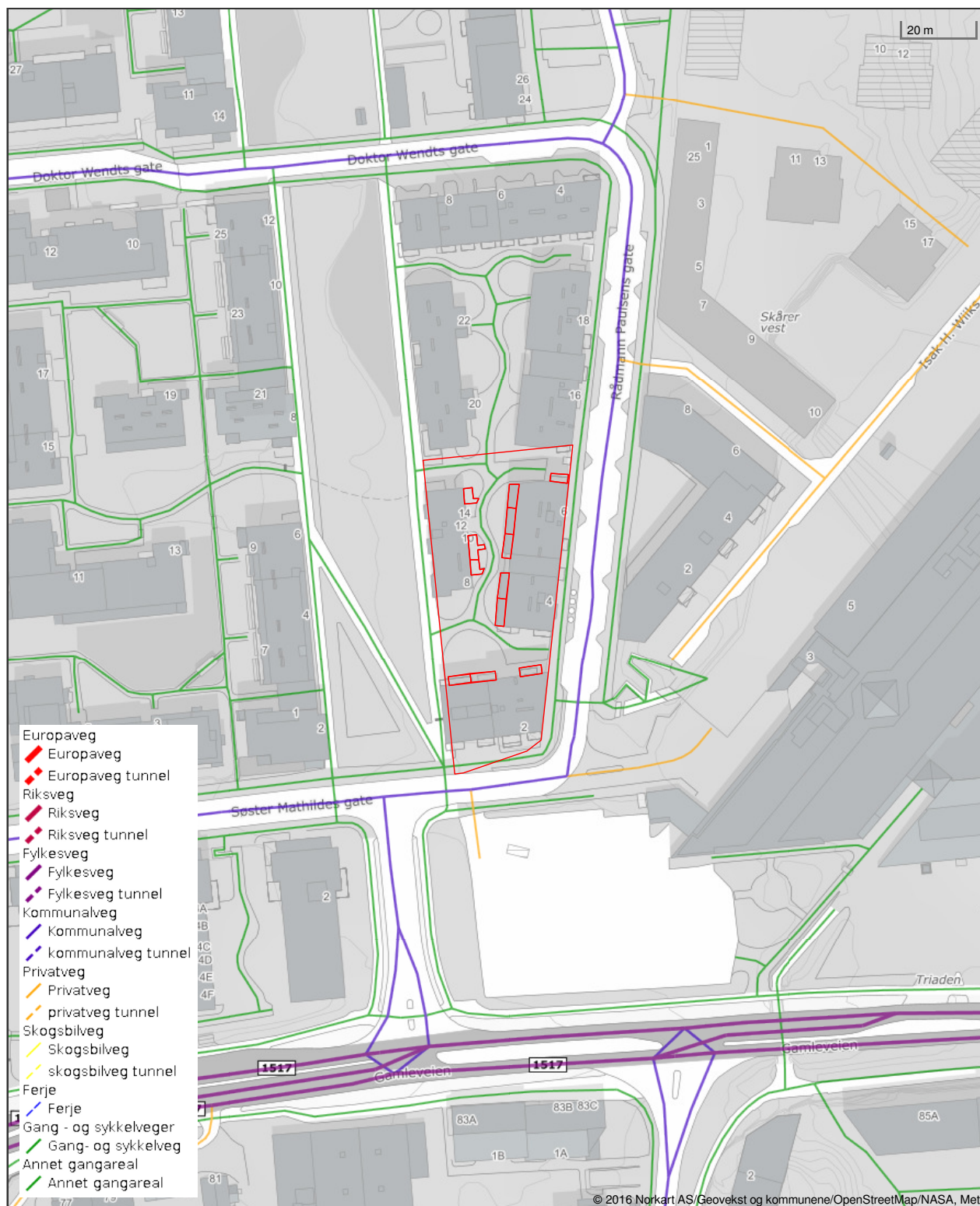
-  Regulerthøyde
-  Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål
-  Bebyggelse og anleggsformål kombinert me
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Parkeringshus/-anlegg
-  Kombinerte formål for samferdselsanlegg og

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Planens begrensning
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Formålsgrense
-  Formålsgrense
-  Eiendomsgrense som skal oppheves
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Frisiktslinje
-  Tunnel
-  Tunnel
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Avkjørsel
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift bredde
-  Påskrift bredde
-  Påskrift kotehøyde
-  Påskrift kotehøyde
-  Påskrift plantilbehør



Vegstatuskart for eiendom 3222 - 101/192//



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.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Rådmann Paulsens gate 4
1461 LØRENSKOG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Iris Therese Asak

Telefon: 975 98 015
E-post: iris.asak@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre