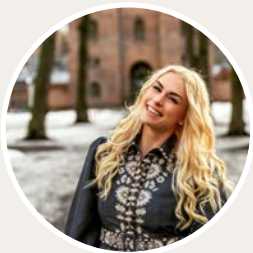


aktiv.





Partner / Eiendomsmegler

Katrine Edvardsen

Mobil 452 68 538

E-post katrine.edvardsen@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 500 000,-
Omkostn.: Kr 113 850,-
Total ink omk.: Kr 4 613 850,-
Felleskostn.: Kr 4 936,-
Selger: Alan Alikhani
Shafak Kalashi

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2018
BRA-i/BRA Total 70/75 kvm
Tomtstr.: 1907.3 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 101, bnr. 126
Snr. 1
Oppdragsnr.: 1002250081

Innbydende og moderne 3-roms med terrasse på 10 m2 - God planløsning - Garasje plass - Sentralt

Velkommen til Rådmann Paulsens gate 26, beliggende svært sentralt til på Lørenskog!

Leiligheten var ny i 2018 og fremstår lys og moderne med bl.a. store vinduer, lekkert kjøkken og et delikat flislagt badrom. Planløsningen er svært praktisk, og stue/kjøkken utgjør et stort, sosialt allrom. Fra det sosiale allrommet tar man seg videre ut til en herlig uteplass på 10 m², hvor flere årstider kan nytes takket være den overbygde løsningen.

Kort og godt:

- Innbydende og moderne standard fra 2018
- God planløsning, med et stort, sosialt allrom og videre utgang til terrasse
- To soverom av god størrelse
- Bod
- Garasje plass m/ lader
- Sentral beliggenhet med kort vei til "alt".

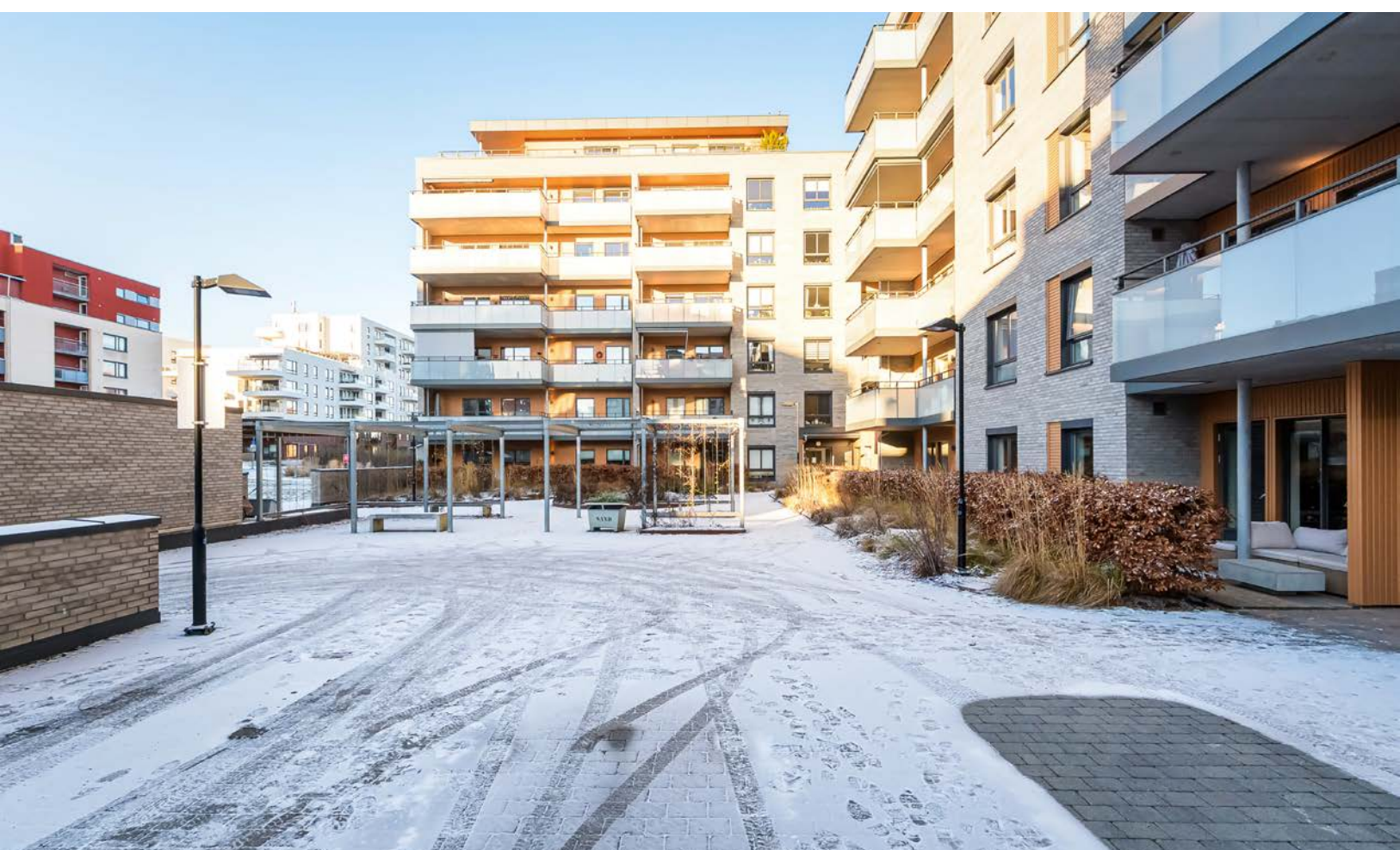


Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	20
Tilstandsrapport	38
Egenerklæring	55
Nabolagsprofil	60
Budskjema	94

































Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 70 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 75 m²

TBA: 10 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 70 m² Entré, bad, åpent kjøkken med spiseplass, stue med utgang markterrasse og 2 soverom.

BRA-e: 5 m² Kjellerbod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

10 m² Markterrasse.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1907.3 m²

Tomtebeskrivelse

Fellestomt for sameiet. Tomten er pent opparbeidet.

Beliggenhet

EN NY PARK FOR ET NYTT SENTRUM

Lissepasninger i duskregnet. En eksplosiv smash over volleyballnettet i vårsola.

Treningsapparater der både store og små kan oppleve mestring i sitt eget tempo, i frisk luft og under åpen himmel. Enhver bydel med respekt for seg selv trenger en felles boltreplass, og Skårerbyen er intet unntak. Her bygges det parallelt med boligutbyggingen en stor bypark, med 15 000 kvadratmeter viet ulike aktivitetstilbud som f.eks. tuftepark, lek og grønne hvilesoner. Den nye Järvenpääparken vil danne en grønn akse fra Gamleveien og Triaden i sør og videre nordover mot Solheim. Dermed er en ny brikke i den planlagte grønne ringen i Lørenskog kommune lagt. Lørenskog vokser til å bli mer som en by, med Skårersletta som hovedpulsåren i et nytt sentrum.

Tidligere har Skårersletta, veien mellom kjøpesentrene, vært preget av asfalt, biler og eksos. Nå skal sletta forvandles fra hektisk bilvei til en hyggelig gate som ønsker alle velkommen. Kjøpesentrene vil fortsatt være der, men åpnes mer opp med butikker, restauranter og kaféer på gateplan for å skape mer liv og aktivitet. Ofte er det slik at byen fortrenger naturen. Her skjer det motsatte. Lørenskog kommune tar vare på grønne områder og marka: industribygg fjernes, området får mindre asfalt, og sentrum åpnes opp for gående og syklende med parker og torg i trygge, grønne omgivelser. I Skårerbyen kommer hvert nabolag til å ha direkte forbindelse fra gårdsrommet og ut i frie grøntområder. Parken og gårdsrommene vil bli utrustet med ulike fasiliteter for sport, trening og fysisk moro bordtennisbord, klatrevegg, trampoliner og ballbaner er bare noen av dem. Bli med på leken!

NÆROMRÅDET ALT DU TRENGER

Historisk har Lørenskog vært et sted for industri og næringsliv, med trygge bomiljøer, flotte naturperler og rekreasjonsområder som viktige forutsetninger for et godt liv. Kommunen har, med sine snaue 50 000 innbyggere, vært selvforsynt med forretninger og aktivitetstilbud lenge. Ved Skårer finner du to varehus der både lørenskoginger og tilreisende fra området rundt finner det de trenger: Triaden Lørenskog Storsenter og kjøpesenteret Metro. Sistnevnte kan skilte med over hundre butikker og spisesteder, i tillegg til en egen bowlinghall. Vegg i vegg med Metro ligger kulturhuset Lørenskog Hus, som rommer kinosaler, bibliotek og scener for et allsidig utvalg kulturaktiviteter.

EN BYDEL FOR FREMTIDEN

Selvaag Bolig er godt i gang med byggingen av Skårerbyen, som blir Lørenskogs fremtidige bysentrum. Her kommer opp mot 1100 nye boliger side om side med et stort parkanlegg der ballbaner og tuftepark inngår som naturlige fasiliteter for fysisk aktivitet, spill og lek. Et steinkast unna parken kommer Skårersletta, en levende by- og miljøgate med kafeer, butikker og ferdselsårer for fotgjengere, syklist og kollektivtrafikk. Møteplassene for beboerne i Skårerbyen blir dermed mange inne og ute, over et leskende glass i sommersola eller i en løype om vinteren, på sentershopping eller i et av Østmarkas 250 innsjøer og tjern. Uansett hva du foretrekker: Velkommen til Lørenskog.

BELIGGENHET OG ADKOMST

Boligen ligger sentralt på Lørgensskog. Her bygges det parallelt med boligutbyggingen en stor bypark, med 15 000 kvadratmeter viet fotballbane, volleyballbane, tuftepark og grønne hvileoner. Landskapsparken vil danne en grønn akse fra Gamleveien og Triaden i sør og videre nordover mot Solheim. Den nye miljøgaten Skårersletta vil skape flere nye sykkel- og gangforbindelser. Samtidig blir det enkelt å komme seg rundt med kollektivtransport. I tillegg skal det dukke opp flere kafeer, restauranter med uteservering og varierte shoppingmuligheter. Oslo sentrum ligger heller ikke langt unna, hvor hovedstadens alle byfasiliteter er å finne. Historisk har Lørenskog vært et sted for industri og næringsliv, med trygge bomiljøer, flotte naturperler og rekreasjonsområder som viktige forutsetninger for et godt liv. Kommunen har lenge

vært selvforsynt med forretninger og aktivitetstilbud. Ved Skårer finner en bl.a. to varehus der både lørenskoginger og tilreisende fra området rundt finner det de trenger: Triaden Lørenskog Storsenter og kjøpesenteret Metro. Sistnevnte kan skilte med over hundre butikker og spisesteder, i tillegg til en egen bowlinghall. Vegg i vegg med Metro ligger kulturhuset Lørenskog Hus, som rommer kinosaler, bibliotek og scener for et allsidig utvalg kulturaktiviteter. Dagligvarehandelen kan både gjøres hos Rema 1000 Skårer og Bunnpris Skårer som begge ligger innenfor gangavstand fra boligen. Det er i området nord for Triaden, i dag preget av asfalt og grå omgivelser, den svært spennende utviklingen i kommunen finner sted. I Skårerbyen bygger Selvaag Bolig opp mot 1100 nye boliger, side om side med et stort parkanlegg der ballbaner og tuftepark inngår som naturlige fasiliteter for fysisk aktivitet, spill og lek. Et steinkast unna parken kommer Skårersletta, en levende byggate med kafeer, butikker og ferdselsårer for fotgjengere, syklister og kollektivtrafikk. Møteplassene for beboerne i Skårerbyen blir dermed mange - inne og ute, over et forfriskende glass i sommersola eller i en løype om vinteren, på shopping eller i et av Østmarkas 250 innsjøer og tjern. Innenfor 700 m finner en flere barnehager. Kun fem minutter unna boligen ligger Eventyrstua barnehage som er en fire-avdelings kommunal barnehage og som holder til i et nytt og flott bygg på Rasta. Solheim barnehage er også en kort gåtur unna og ligger sentralt til på Skårersletta med kort vei til både natur og kultur i bygda. Ellers har man Klubben barnehage som ligger ved Rolvsrud stadion. Barnehagen har en stor avdeling med plass til ca. 22 barn i alderen 1-6 år.

Det er også flere skoler nærliggende. Det er flere barneskoler; Solheim skole, Benterud skole og Åsen skole.

Innen gangavstand finner en også Løkenåsen ungdomsskole, Kjenn ungdomsskole, Mailand videregående skole. Lørenskog videregående skole er en kort kjøretur unna og kan også være et alternativ.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Emaljeverket barnehage (1-5 år) 0.3 km

Solheim barnehage (1-5 år) 1 km

Skårungen Barnehage (0-5 år) 1.1 km

Skoler:

Solheim skole (1-7 kl.) 1 km

Benterud skole (1-7 kl.) 1.2 km

Åsen skole (1-7 kl.) 1.5 kmr

Løkenåsen skole (8-10 kl.) 1.3 km
Kjenn skole (8-10 kl.) 1.5 km
Mailand videregående skole 1.3 km
Lørenskog videregående skole 3 km

Bygningssakkyndig

Pål Andreas Rønning

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Blokken er oppført med betong grunnmur, støpte kjellergulv. Bærekonstruksjon og leilighetsskillere i betong. Etasjeskillere i armert betong. Utvendig kledning av teglstein og innslag av beiset trepanel i forbindelse med vinduer og balkonger. Flatt tak, tekket med antatt papp/folie. Taket ble ikke besiktiget på befaringdag. Blokken fremstår som godt vedlikeholdt.

Innhold

Leiligheten inneholder: Entré, bad, åpent kjøkken med spiseplass, stue med utgang markterrasse og 2 soverom. Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten en kjellerbod på ca 5,4 m2, merket U1-001.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2.

Forhold som har fått TG2:

Vinduer og dører: TG-2 er satt med tanke på at metallskinne for lukkemekanismen i front av dørblad i dør til markterrasse er lokalt bøyd og dels defekt samt enkelte løse skruer til metallskinne. Det ble registrert betydelig trekk/kuldegjennomslag rundt vindusrammer i leiligheten.

Kjøkken:

- Overflater og innredning: TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at automatsikring til platetopp/komfyr tidvis må skrus av/på for at induksjons platetopp skal fungere. Det anbefales å utbedre forholdet. Forøvrig fremstår kjøkkeninnredningen som normalt godt ivaretatt i henhold til alder og vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt ble påvist i utsatte soner.
- Avtrekk: TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved dårlig sug gjennom ventilatoren.

Elektrisk: TG-2 er satt med tanke på at det elektriske anlegget i leiligheten ikke er kontrollert og godkjent de siste 5 år.

Vannbåren varme: TG-2 er satt med tanke på at vannrør til radiatorer i stue og begge soverom er ført i yttervegg. Forholdet er en ikke anbefalt bygningsteknisk løsning med tanke på frostproblematikk.

Våtrom:

- Membran, tettesjikt og sluk: TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at vannlåsen i gulvsluket er vanskelig/ikke mulig å få opp av gulvsluket, forholdet vanskeliggjør rengjøring av gulvsluket og at stakemuligheten gjennom gulvsluket ikke er gjennomførbart.
- Sanitærutstyr: TG-2 er satt med tanke på at det ikke er etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. Skuffefronter til servantskap er fuktpåvirket i form av svelling og folie på fronter har stedvis løsnet. Dusjvegger tilslutter hverandre dårlig i lukket stilling.

Øvrig:

- Vegger: TG-2 er satt med tanke på at malt kontrastfarge til hvitt påført vegger i leiligheten ikke er utført i henhold til forventet standard hva gjelder utførelse opp mot tak som er svært ujevnt påført, manglende påført maling bak radiatorer og skapinnredninger.

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

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

Parkering

Det følger en biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg i kjeller, plass nr. 2. Opplegg for fremtidig ladepunkt for el-bil i forbindelse med plassen er etablert.

Biloppstillingsplassen har en bredde på ca 2,5 m (målt fra midten av oppmerkede felt mot naboplasser på begge sider) og dybde på ca 5,1 m.

Det må påregnes eierskiftegebyr til forretningsfører, månedlige felleskostnader og strømkostnader forbundet med plassen.

Forsikringsselskap

Tryg Forsikring

Polisenummer

6644544

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.

Energi

Oppvarming

Vannbåren gulvvarme i bad, forøvrig radiatorer i oppholdsrom.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 500 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter i Lørenskog kommune:

Lørenskog kommune har for 2024 valgt å øke avgift for vann, avløp og renovasjon vesentlig - hhv. 48,4% for vann, 4,05% for avløp og 14% for renovasjon. Sameiet har derav også måttet øke dette. Åkonto vann og avløp øker med Kr. 5,- pr.kvm og renovasjon øker med Kr. 200.000,-.

Kommunale avgifter betales gjennom felleskostnader.

Info eiendomsskatt

Lørenskog kommune har ikke eiendomsskatt.

Info formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte. Formuesverdien settes da etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er 25 prosent av markedsverdi for primærbolig og 95 prosent for sekundærbolig for inntektsåret 2022 og 100 prosent for inntektsåret 2023. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

70/4124

Felleskostnader inkluderer

Månedlige felleskostnader er kr 4 936,- pr. måned og er fordelt slik:

- Oppvarming kr 1 200,-
- Felleskostnader likedelt BO kr 307,-
- TV/bredbånd kr 475,-
- Garasje kr 155,-
- Felleskostnader brøk BO kr 2 799,-

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker leilighetens andel av sameiets driftskostnader. Det gjøres oppmerksom på at felleskostandene vil kunne endres i samsvar med de til enhver tid gjelde kostnader og vedtak.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 936

Andel fellesformue

Kr 223

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Eierseksjonssameiet Wendts Hage

Organisasjonsnummer

920438806

Om sameiet

Eierseksjonssameie Wendts Hage består av 54 seksjoner.

Eierseksjonssameie Wendts Hage er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 920438806, og ligger i LØRENSKOG kommune.

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid i perioden som har vært:

- Gjennomført 11 styremøter.

Viktige saker som har vært behandlet har bl.a. vært;

- Vannlekkasje i garasje og boder hvor Veidekke må gjøre utbedring fra utsiden til våren.

- Justering av felleskostnader grunnet økte kommunale avgifter.

- Hundeluftegård ved sameiet

- Det har ikke vært utført noen større vedlikeholdsprosjekter i 2023

- I perioden har vi inngått nye avtale med EDA Elektro og Andenæs (VVS). I tillegg er det fremforhandlet ny avtale med Telia for TV/bredbånd.

- Vi har hatt noe kontakt med Styret i Skårer plussboliger vedrørende feilparkeringer i området og gjennomkjøring i Rådmann Paulsens gate ved Emaljeplassen. Dette for å samstemme kommunikasjon til kommunen.

Fremtidige planer:

- Sameiet ser ikke behov for større vedlikehold for kommende periode, dette skyldes at sameiet er ungt og de fleste garantier nylig har utløpt. Planer for vedlikehold og utbedringer vil være på agendaen fremover.

Regnskap/budsjett

Årsberetning ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket.

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

Det er tillatt med husdyr dersom dette ikke er til sjenanse for andre beboere. Dersom husdyrhold er til sjenanse for andre, vil styret mekle i saken og i alvorlige tilfeller eventuelt kreve at dyreholdet avsluttes. Lufting av husdyr skal ikke foregå i gårdsrommet eller i fellesarealer. Dyr (både katter og hunder) skal holdes i bånd/ikke slippes løs på området. Det skal gis skriftlig beskjed til styret om dyrehold i sameiet.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må på generelt grunnlag påregnes.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 101, bruksnummer 126, seksjonsnummer 1 i Lørenskog kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3222/101/126/1:

09.02.1990 - Dokumentnr: 1564 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:137

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

Overført fra: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126

Gjelder denne registerenheten med flere

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

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126

Gjelder denne registerenheten med flere

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

Rettighetshaver: Lørenskog Kommune

Org.nr: 842 566 142

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126
Gjelder denne registerenheten med flere

03.07.2007 - Dokumentnr: 533750 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Vestparken AS
Org.nr: 988 387 770
Overført fra: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126
Gjelder denne registerenheten med flere

23.09.2013 - Dokumentnr: 804314 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Rettighet og plikt ved bygging,drift og vedlikehold av
frittstående nettstasjon med tilhørende kabelanlegg.
Overført fra: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126
Gjelder denne registerenheten med flere

23.09.2013 - Dokumentnr: 804314 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Bestemmelse om beplantning
Overført fra: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126
Gjelder denne registerenheten med flere

23.09.2013 - Dokumentnr: 804314 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Overført fra: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126
Gjelder denne registerenheten med flere

28.03.2025 - Dokumentnr: 354094 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten
samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Fremtiden Eiendomsmegling AS
Org.nr: 982 253 896
Elektronisk innsendt

05.07.2017 - Dokumentnr: 730217 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 70/4124

24.01.2018 - Dokumentnr: 358646 - Reseksjonering

Snr: 1

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 70/4124

Endring av tilleggsdel

Endring av fellesareal

22.11.2017 - Dokumentnr: 1310204 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:204 Snr:1-291

Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:205 Snr:1-96

Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:211 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:211 Snr:2

Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:211 Snr:3

Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:218

Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:219

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

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune Teknisk Sektor

Org.nr: 974 637 944

Gjelder denne registerenheten med flere

22.11.2017 - Dokumentnr: 1310204 - Bestemmelse om vannledning

Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:204 Snr:1-291

Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:205 Snr:1-96

Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:211 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:211 Snr:2

Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:211 Snr:3

Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:218

Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:219

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

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune Teknisk Sektor

Org.nr: 974 637 944

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Gjelder denne registerenheten med flere

22.11.2017 - Dokumentnr: 1310204 - Bestemmelse om kloakkledning

Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:204 Snr:1-291

Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:205 Snr:1-96

Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:211 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:211 Snr:2

Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:211 Snr:3

Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:218

Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:219

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

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune Teknisk Sektor
Org.nr: 974 637 944
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

14.08.2019 - Dokumentnr: 934294 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:204 Snr:1-291
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:205 Snr:1-96
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:211 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:211 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:211 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:218
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:219
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:202 Bnr:107
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Følgende foreligger:

Midlertidig brukstillatelse - Rådmann Paulsens gate 24-32 - gnr 101 bnr 126 - boligblokk. Datert 17.01.2018. Det fremkommer ikke Ferdigattest hos kommunen.

Bygningstegninger:

Dagens planløsning av leiligheten er i henhold til rammesøknad for plan 01 utført av Lpo Arkitekter, datert 18.06.2015, bortsett fra avvik ved kun inntegnet fløyddør i stue mot markterrasse. Dagens løsning i stue består av en enkel dør mellom stue og markterrasse og to større vindusflater som ikke var inntegnet på rammesøknaden. Det ble ikke fremvist godkjent dokumentasjon på fasadeendringen som er søknadspliktig.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

17.01.2018.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Elendommen er regulert til annet kombinert formål etter reguleringsplan 2003007 (Skårer Vest), datert 11.09.2003. Eiendommen er også regulert til boliger, forretning, kontor, herberge og bevertning, samt felles grøntareal etter bebyggelsesplan 2004002 (Skårer Vest - felt 6A og 6B og del av felt 10) ihht. reguleringsplan.

Kopi av reguleringsplanen ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele

eiendommen leies ut.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

4 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

112 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

113 850 (Omkostninger totalt)

124 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

127 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 613 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 624 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 627 550 (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 113 850

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

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

2 000 Digital annonsering
4 500 Fotograf
1 910 Garantipremie/inneståelse
3 000 Gebyr for betalingsutsettelse
19 900 Markedspakke
6 900 Oppgjørshonorar
4 500 Opplysninger fra forretningsfører ca
5 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
19 390 Tilretteleggingsgebyr
2 800 Visninger/overtakelse per stk.
6 570 Eierskiftegebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
9 875 Utlegg takst/tilstandsrapport

Totalt kr: 114 900

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

Ansvarlig megler

Katrine Edvardsen
Partner / Eiendomsmegler
katrine.edvardsen@aktiv.no
Tlf: 452 68 538

Ansvarlig megler bistås av

Katrine Edvardsen
Partner / Eiendomsmegler

katrine.edwardsen@aktiv.no

Tlf: 452 68 538

Oppdragstaker

Fremtiden Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 982253896

Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO

Salgsoppgavedato

15.12.2025

Vedlegg

Rådmann Paulsens gate 26 1461 Lørenskog

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2017

BRA: 70 m²

BRA (ny arealstandard): 75 m²

BRA-i (ny arealstandard): 70 m²

Samlet vurdering



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/38052>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

- Vinduer og dører
- Kjøkken:
 - Overflater og innredning
 - Avtrekk
- Elektrisk
- Vannbåren varme
- Våtrom:
 - Membran, tettesjikt og sluk
 - Sanitærutstyr
- Øvrig: Vegger

Lovlighet

Vær oppmerksom på!

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Dagens planløsning av leiligheten er i henhold til rammesøknad for plan 01 utført av Lpo Arkitekter, datert 18.06.2015, bortsett fra avvik ved kun inntegnet fløydør i stue mot markterasse. Dagens løsning i stue består av en enkel dør mellom stue og markterasse og to større vindusflater som ikke var inntegnet på rammesøknaden.

Det ble ikke fremvist godkjent dokumentasjon på fasadeendringen som er søknadspliktig.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
24.11.2025

Rapportdato
25.11.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Alan Alikhani og Shafak Kalashi**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Leietager**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Det er avvik mellom egenerklæring og takstmannens registreringer. Forholdet gjelder punkt 24 i Egenerklæringsskjema. Se punkt om «Lovlighet» i Tilstandsrapporten.

Informasjon om bygningssakkyndig

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



Egne premisser:

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

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

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

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Rådmann Paulsens gate 26, 1461 Lørenskog**

Kommunenr: **3222**

Gårdsnr: **101**

Bruksnr: **126**

Festenr:

Seksjonsnr: **1**

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **2017**

Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt. Leilighetens innvendige bygningsmessige standard er hovedsakelig fra byggeår.

Blokk i 7 etasjer beliggende til offentlig gate.

Adkomst til leiligheten via fellesgang fra Rådmann Paulsens gate.

Kommunalt vann og avløp.

Det følger en biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg i kjeller, plass nr. 2. Opplegg for fremtidig ladepunkt for el-bil i forbindelse med plassen er etablert.

Biloppstillingsplassen har en bredde på ca 2,5 m (målt fra midten av oppmerkede felt mot naboplasser på begge sider) og dybde på ca 5,1 m.

Dagens gjeldene bestemmelser i (TEK17) for vanlige parkeringsplasser uten sidehinder som søyler eller vegger stiller krav om bredde på 2,5 m, anbefalt 2,6 m bredde for enklere å kunne åpne dører, samt dybdekrav på 5,0 m. Dagens bestemmelser for bredde- og dybdemål anses som tilfredstillende.

Blokken er oppført med betong grunnmur, støpte kjellergulv. Bærekonstruksjon og leilighetsskillere i betong. Etasjeskillere i armert betong. Utvendig kledning av teglstein og innslag av beiset trepanel i forbindelse med vinduer og balkonger. Flatt tak, teknet med antatt papp/folie. Taket ble ikke besiktiget på befaringdag.

Blokken fremstår som godt vedlikeholdt.

5. Arealinformasjon

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

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

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

Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	70	66	4	Entre/gang, bad/wc, åpent kjøkken med spiseplass, stue med utgang markterrasse, 2 soverom.	Bod/teknisk rom.
Totalt m²	70	66	4		

Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	70	70	0	0	10
Kjeller	5	0	5	0	0
Totalt m²	75	70	5	0	10

Kommentar til arealberegning

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten en kjellerbod på ca 5,4 m2, merket U1-001.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting: Markterrasse

Type	Platting
Vestvent, dels overbygget markterrasse på ca. 9,6 m2 med utelys og strømuttak. Markterrassen er oppført med tregulv av terrassebord. Det var ikke mulig å gjøre en tilfredstillende besiktigelse av understøtte/fundamentering til terrassebord. Det er oppført beplantning i front av treplattingen. Direkte adkomstmulighet fra treplatting til utvendig inngangsparti til blokken.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
Det ble ikke registrert avvik med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
3-lags isolerglass vinduer fra 2016. 2-lags isolerglass vinduer fra 2016. 3-lags isolerglass vindu fra 2016 i dør til markterrasse i stue. Dør mot fellesareal er brann- og lydklassifisert (EI30 og dB35) med kikkhull.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja
Oppsummering av vinduer og dører	
Dørgrep til dør mot markterrasse er noe treg/hard å åpne/lukke. TG-2 er satt med tanke på at metallskinne for lukkemekanismen i front av dørblad i dør til markterrasse er lokalt bøyd og dels defekt samt enkelte løse skruer til metallskinne. Det ble registrert betydelig trekk/kuldegjennomslag rundt vindusrammer i leiligheten.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Etasjeskille i betong.	

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
---	-----

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-1

Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det ikke registrert nevneverdige forhold av skjevheter.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
---	-----

Oppsummering av overflater og innredning

TG-2

Åpent kjøkken:

Beige, glattmalte fronter fra HTH-kjøkken med laminat benkeplate og nedfelt rustfri oppvaskkum samt ettgreps kjøkkenbatteri.

Fliser er montert på vegg over benk.

Integrert komfyr med induksjons platetopp. Frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap som høyskap.

Stoppekraner er montert på kaldt- og varmtvannsinntak i benkeskap. Aquastop er montert på kaldtvannsinntak. Waterguard er montert i benk.

Komfyrvakt er ikke etablert.

Kjøkkeninnredningen er oppført ny i ca 2017.

Enkelte fronter har behov for justeringer.

TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at automatsikring til platetopp/komfyr tidvis må skrus av/på for at induksjons platetopp skal fungere. Det anbefales å utbedre forholdet.

Forøvrig fremstår kjøkkeninnredningen som normalt godt ivaretatt i henhold til alder og vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt ble påvist i utsatte soner.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det anbefales å montere komfyrvakt.

Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr. Kilde: <https://www.dsb.no>

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Ventilator med av/på spjeld fra byggeår.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Ja
Oppsummering av avtrekk	TG-2
TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved dårlig sug gjennom ventilatoren.	
Anbefalte tiltak avtrekk	
Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.	

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Dagens planløsning av leiligheten er i henhold til rammesøknad for plan 01 utført av Lpo Arkitekter, datert 18.06.2015, bortsett fra avvik ved kun inntegnet fløydør i stue mot markterrasse. Dagens løsning i stue består av en enkel dør mellom stue og markterrasse og to større vindusflater som ikke var inntegnet på rammesøknaden. Det ble ikke fremvist godkjent dokumentasjon på fasadeendringen som er søknadspliktig.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Midlertidig brukstillatelse - Rådmann Paulsens gate 24-32 - gnr 101 bnr 126 - boligblokk. Datert 17.01.2018. Det fremkommer ikke Ferdigattest hos kommunen.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Felles brannvarslingsanlegg med 2 sensorer i leiligheten samt i fellesareal. Brannslukningsapparat fra april 2018. Sprinkleranlegg i leiligheten samt fellesareal.	
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Synlige plast avløpsrør er benyttet i leiligheten. Antatt felles støpejerns avløpsopplegg i bygget.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør TG-1	
Det er flere boenheter i bygget, om felles avløpsopplegg er luftet over tak er ikke kontrollert. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan normalt gjennomføres via gulvsluk eller andre installasjoner med avløp. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsopplegg er sameiet sitt ansvar.	

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Plast, Rør i rør system
Plastrør er benyttet ved skjult rørføring i leiligheten. Bad og kjøkken er oppført med et rør-i-rør system for vannopplegg med integrert lukket fordelingsskap i vegg i bad med vannmåler på varmtvannsinntak. Det er montert hovedstoppekraner på kaldt- og varmtvannsinntak i fordelingsskap.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Vannrør i leiligheten er fra byggeår. Felles kaldt- og varmtvannsopplegg fra byggeår. Felles varmtvannsbereder i sentral.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger**TG-1**

Bad og kjøkken er oppført med et rør-i-rør system for vannopplegg med integrert lukket fordelingsskap i vegg i bad med vannmåler på varmtvannsinntak. Overløpsrør fra fordelingsskap er ført ut av vegg i bad.

Det er montert hovedstoppekraner på kaldt- og varmtvannsinntak i fordelingsskap i bad. Kaldt- og varmtvanns hovedstoppekraner fungerer som tiltenkt.

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år

Nei

Type sikringer

Automatsikringer

Type anlegg

Skjult

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?

Nei

Er det manglende kursfortegnelse?

Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?

Nei

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?

Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?

Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?

Nei

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?

Nei

Oppsummering av elektrisk	TG-2
Det elektriske anlegget i leiligheten er fra byggeår. Skjult elektrisk anlegg i leiligheten. Sikringsskapet er plassert i bod/teknisk rom med automatsikringer. Hovedsikringen sitter i hovedtavle i fellesareal i samme plan. LED downlight belysning i entre/gang og bad. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. EI-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få til en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Det ble fremvist Samsvarserklæring for antatt elektrisk arbeid utført i leiligheten i forbindelse med oppføringen av bygget, datert 04.10.2017. TG-2 er satt med tanke på at det elektriske anlegget i leiligheten ikke er kontrollert og godkjent de siste 5 år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i overnevnte bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.	

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Kombinasjon med radiatorer og gulvvarme
Vannbåren gulvvarme i bad. Radiatorer i rom for varig opphold.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	TG-2
Vannbåren gulvvarme i bad, forøvrig radiatorer i oppholdsrom. Samlestokk med stoppekraner og vannmåler for sentralvarmeanlegget i leiligheten er montert i lukket fordelingsskap i vegg i bod/teknisk rom, adkomst via inspeksjonsluke. TG-2 er satt med tanke på at vannrør til radiatorer i stue og begge soverom er ført i yttervegg. Forholdet er en ikke anbefalt bygningsteknisk løsning med tanke på frostproblematikk.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å innhente beskrivelse på isolasjonssjikt i vegg i forbindelse med radiatorrør montert i yttervegg fra utbygger for å kunne vurdere faren for frostproblematikk på tur- og returledninger.

6.10 Ventilasjon

Type ventiler	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	
Ukjent for eier.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Ikke kontrollerbart
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av ventilasjon	
TG-1	
Balansert mekanisk ventilasjonsanlegg med tilluftsventiler i oppholdsrom samt avtrekk i bad, åpent kjøkken og bod/teknisk rom. Separat ventilasjons aggregat montert i himling i bod/teknisk rom. Det ble registrert tilfredstillende sug gjennom avtrekksventiler i leiligheten. Det er ikke montert tilluft/avtrekk i entre/gang, noe som ikke er vanlig.	

6.11 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliser på gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Badet ble oppført i ca 2016 som ett prefabrikkert modulbad.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	
TG-1	
Fall/høydeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvflis ved døråpning til topp slukrist i nedsenket dusjsone er ca 3,6 cm som anses som tilfredstillende.	
Fall mot gulvsluk i nedsenket (ca 0,6 cm) dusjsone tilfredstiller krav til 1:50 fall.	
Terskelhøyde i døråpning på baderomsside er ca 1,4 cm. Anbefalt minimumshøyde er 1,5 cm.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	
TG-2	
Rustfritt stål hjørnesuk montert i dusjsone. Klemring og membran/tettesjikt var ikke mulig å besiktige på grunn av overdekning i gulvsluket.	
TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at vannlåsen i gulvsluket er vanskelig/ikke mulig å få opp av gulvsluket, forholdet vanskeliggjør rengjøring av gulvsluket og at stakemuligheten gjennom gulvsluket ikke er gjennomførbart.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Heldekkende servant med ettgreps servantbatteri og servantskap. Veggmontert speil med to integrerte lys i speilfront over servant. Veggklosett. Veggmonterte, svingbare dusjvegger av herdet glass og termostat dusjbatteri. Opplegg vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-2**

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er etablert noen dreneringsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Skuffefronter til servantskap er fuktpåvirket i form av svelling og folie på fronter har stedvis løsnet. Dusjvegger tilslutter hverandre dårlig i lukket stilling.

Ventilasjon

Type ventiler

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon**TG-1**

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

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

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

Nei

Oppsummering av fukt**TG-1**

Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin.

Det ble foretatt visuelle observasjoner og fuktsøk på overflater i badet, uten å registrere symptomer på avvik.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det ble ikke fremvist dokumentasjon på oppbygging av baderomskabin fra leverandør.

6.12 Øvrig: Gulv

Beskrivelse

Fliser i bad, forøvrig 3-stavs eikeparkett.

Oppsummering av øvrig**TG-1**

Parkettgulv fremstår som normalt godt ivaretatt i henhold til alder.

6.13 Øvrig: Vegger

Beskrivelse

Fliser i bad, malte plater i stue og ett soverom, forøvrig malte plater/mur.

Oppsummering av øvrig

TG-2

TG-2 er satt med tanke på at malt kontrastfarge til hvitt påført vegger i leiligheten ikke er utført i henhold til forventet standard hva gjelder utførelse opp mot tak som er svært ujevnt påført, manglende påført maling bak radiatorer og skapinnredninger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

6.14 Øvrig: Tak

Beskrivelse

Malte plater i entre/gang, himlingsplater i kassetter i bod/teknisk rom, forøvrig malte betongelementer.

Takhøyden i stue er målt til ca. 2,66 m.

Oppsummering av øvrig

TG-1

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

6.15 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Lyse, glattlakkerte dører fra byggeår.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Baderomsdør er noe fuktpåvirket i form av svelling i nedkant på baderomsside. Dørene og dørgerikter i leiligheten er stedvis preget av bruksslitasje. Det ble ikke registrert funksjonelle avvik.

6.16 Øvrig: Annet utstyr

Beskrivelse

Dørtelefon med åpner og videobilde.
Frittstående skyvedørgarderobe i entre/gang.
Fastmonterte garderobeskap i begge soverom.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Loft (konstruksjonsoppbygging)
- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen
- Toalettrom
- Trapp
- Varmesentral
- Varmtvannsbereder

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grønland/Bjørvika	
Oppdragsnr.	
1002250081	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Shafak Kalashi	Alan Alikhani

Gateadresse	
Rådmann Paulsens gate 26	

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: 1002250081

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

- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Document reference: 1002250081

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: 1002250081

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Shafak Kalashi	2d4c087e62a21fbb77bf2 70e2071bde84ac97124	25.11.2025 10:38:09 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Alan Alikhani	3fe2c9ea20becdbf5f1328 28706da40ac5bbd2c0	25.11.2025 10:32:16 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1002250081

- 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>

Nabolagsprofil

Rådmann Paulsens gate 26 - Nabolaget Rolvsrud - vurdert av 93 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Familier med barn



Offentlig transport

Vallerudveien	5 min
Linje 110, 110E, 310, 315	0.4 km
Lørenskog stasjon	8 min
Linje L1	3.6 km
Oslo S	18 min
Totalt 24 ulike linjer	15.4 km
Oslo Gardermoen	33 min

Skoler

Benterud skole (1-7 kl.)	7 min
487 elever, 22 klasser	0.6 km
Rasta skole (1-7 kl.)	14 min
582 elever, 28 klasser	1.1 km
Solheim skole (1-7 kl.)	14 min
501 elever, 21 klasser	1.2 km
Løkenåsen skole (8-10 kl.)	14 min
310 elever, 28 klasser	1.1 km
Kjenn skole (8-10 kl.)	18 min
565 elever, 37 klasser	1.6 km
Mailand videregående skole	17 min
900 elever	1.5 km
Lørenskog videregående skole	7 min
850 elever, 39 klasser	2.9 km



Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100



Opplevd trygghet

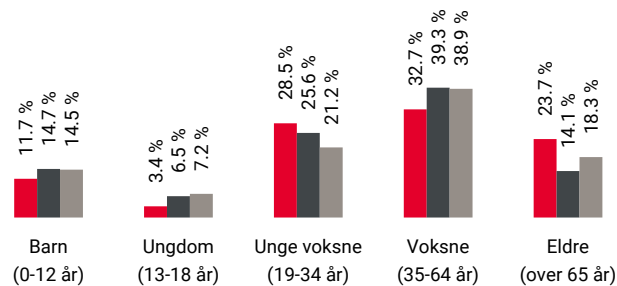
Veldig trygt 79/100



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

Emaljeverket barnehage (1-5 år)	3 min
108 barn	0.3 km
Benterud barnehage (0-5 år)	8 min
70 barn	0.6 km
Solheim barnehage (1-5 år)	7 min
82 barn	0.7 km

Dagligvare

Joker Vestparken	2 min
Søndagsåpent	0.1 km
Rema 1000 Skårer	3 min



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 88/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100

Sport

	Triaden sportssenter Squash	6 min	0.5 km
	Rolvsrud stadion Fotball, friidrett	7 min	0.6 km
	Mudo Lørenskog	3 min	
	Fresh Fitness Skårer	5 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

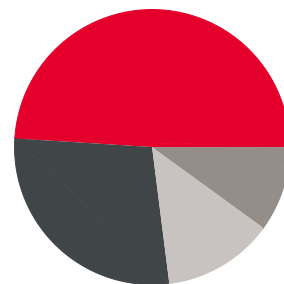
3 min



Boots apotek Triaden

3 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 49% i barnehagealder
■ 28% 6-12 år
■ 10% 13-15 år
■ 13% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



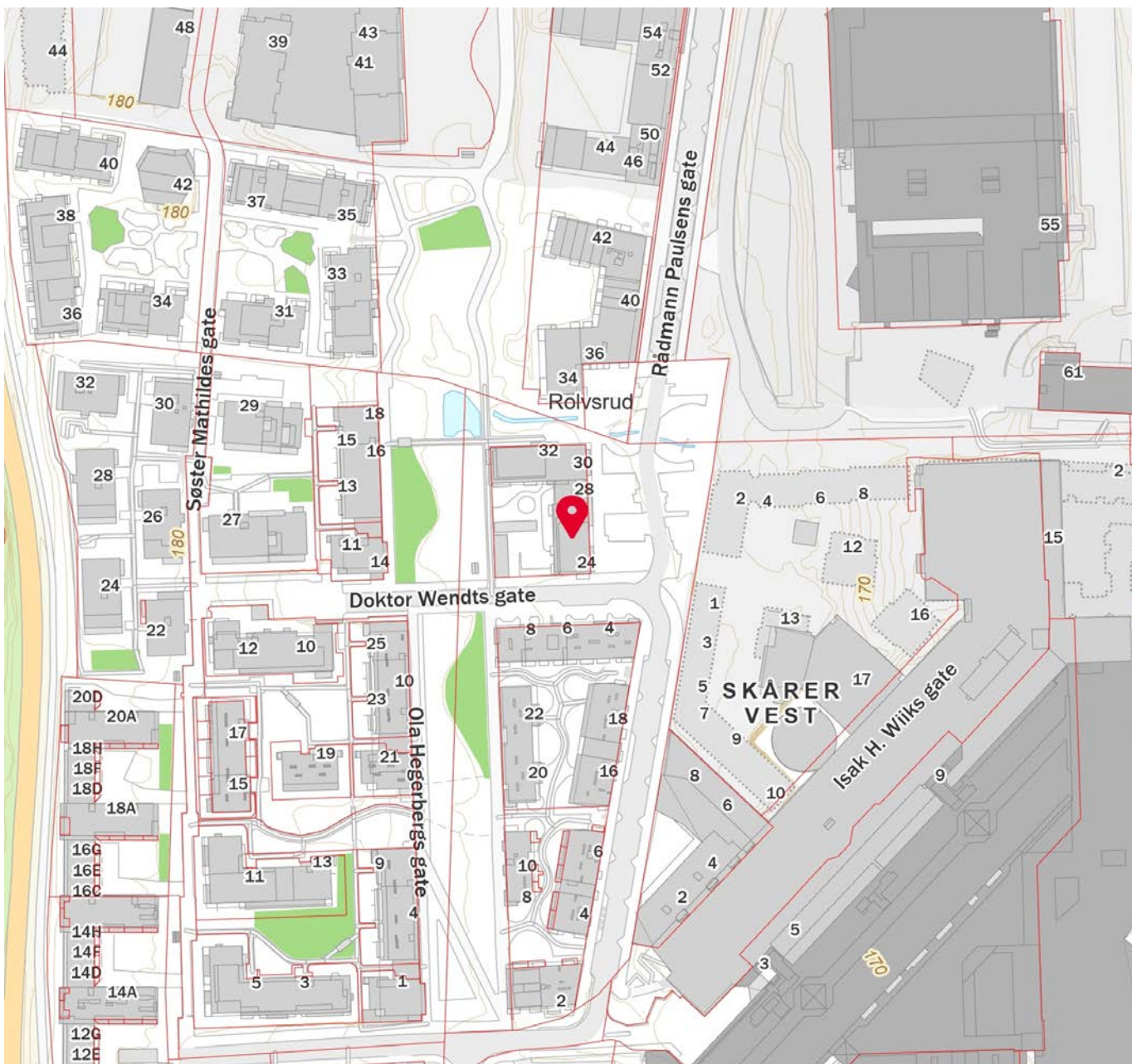
0%

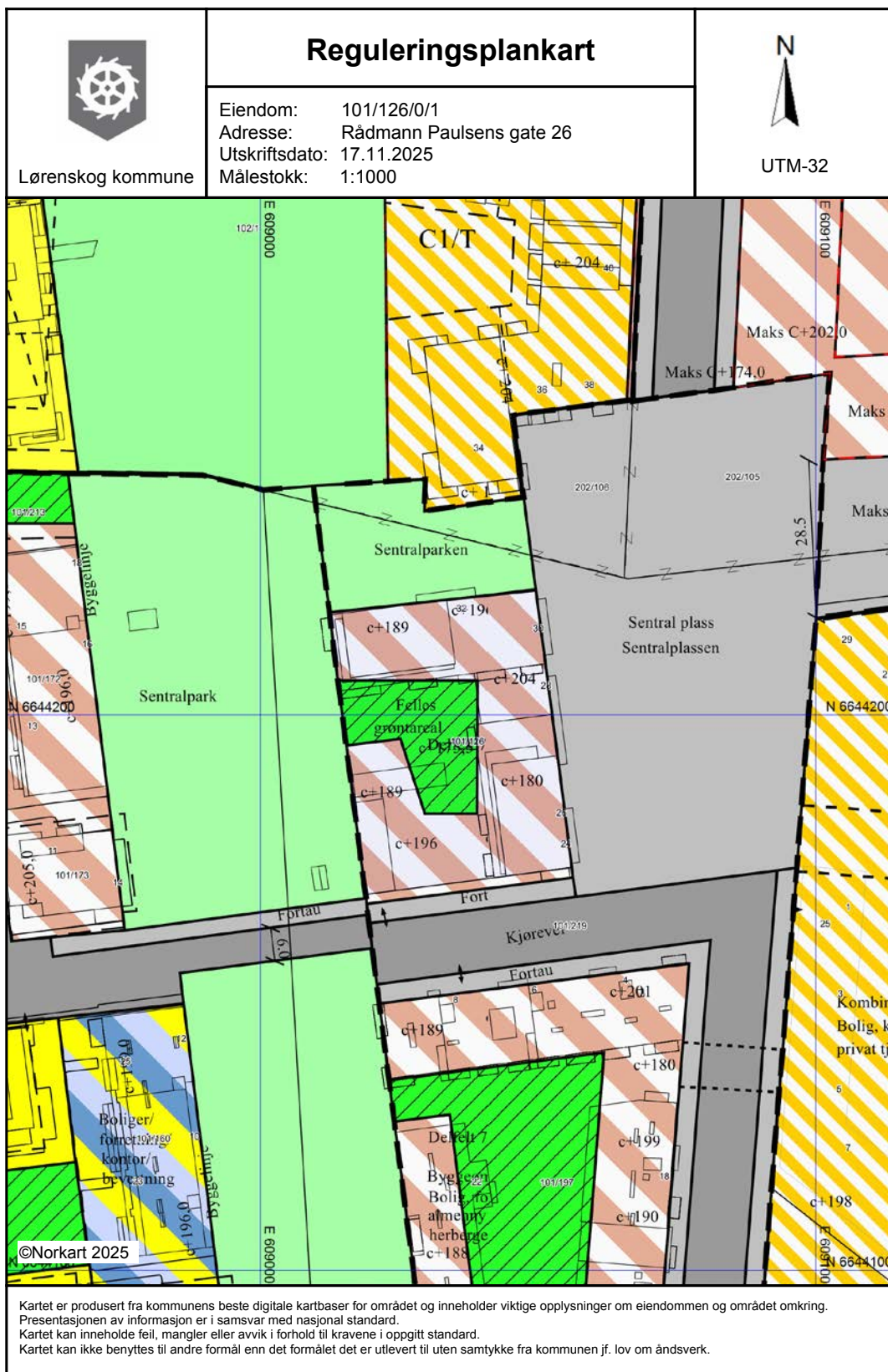
52%

■ Rolvsrud
■ Oslo og omegn
■ Norge

Sivilstand

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





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

-  Bestemmelsegrense
-  Regulerthøyde
-  Boligbebyggelse
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål
-  Bebyggelse og anleggsformål kombinert me
-  Fortau
-  Parkeringshus/-anlegg
-  Park
-  Bestemmelseområde

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
-  Byggegrense
-  Byggelinje
-  Byggelinje
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Tunnel
-  Tunnel
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift bredde
-  Påskrift kotehøyde
-  Påskrift kotehøyde
-  Påskrift plantilbehør

Tegnforklaring



Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

 Boligbebyggelse - næværende

 Sentrumsformål - næværende

 Grønnstruktur - næværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Grense for arealformål

 Samleveg - næværende

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET WENDTS HAGE

Vedtatt på årsmøte 17.03.22

§ 1

Navn, forretningskontor og formål

Eierseksjonssameiets navn er Wendts Hage (heretter kalt Sameiet). Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 101 bnr. 126 i Lørenskog kommune med fellesanlegg av enhver art.

Sameiet består av 51 boligseksjoner (heretter kalt Boligseksjonene eller Boligdelen) og tre næringsseksjoner (heretter kalt Næringsseksjonene eller Næringsdelen) i henhold til seksjoneringsbegjæring tinglyst den 5.7.2017. Sameiets adresse er Rådmann Paulsens gate 24-32.

§ 2

Organisering av Sameiet og råderett

Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtektene samt generelle husordensregler fastsatt av sameiermøtet eller styret.

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

- bod
- parkeringsplasser
- private uteareal

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet. Fellesarealer benyttes til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Styret fastsetter nærmere hvordan fellesarealene skal brukes. Se for øvrig § 19.

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 rammene som fremgår av denne paragrafen, kan sameiermøtet fastsette ordensregler for sameiernes bruk av sine seksjoner og eiendommen forøvrig.

Ny enerett til bruk av fellesarealer

Iht. eierseksjonsloven § 26. 6 ledd har boligseksjon 1-51 varig enerett til bruk av de arealer som beskrevet i vedtektenes § 3.2. Næringsseksjon 52-54 har varig enerett til bruk av de arealer som beskrevet i vedtektenes § 3.1. Endring av en etablert enerett krever samtykke fra de seksjonseierne som direkte berøres av endringen.

§ 3

Felleskostnader

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet eller andre arealer sameieren har enerett til å bruke. Styret skal se til at alle felleskostnader blir dekket av Sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte sameierne, for deres andel av Sameiets felles forpliktelser.

Styret fastsetter størrelsen på de a-konto beløpene som den enkelte sameieren av Boligseksjonene skal betale forskuddsvis pr. måned, og det kan opparbeides nødvendig vedlikeholdsfond for å sikre likviditet for å ivareta Sameiets forpliktelser. Innbetalinger til fondet skjer sammen med innbetaling av fellesutgiftene. Størrelsen på innbetalingene fra Boligseksjonene fastsettes hvert år. Næringsseksjonene faktureres for vedlikehold etter regning.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier etter sin sameierbrøk. Felleskostnadene skal dog fordeles på seksjonene etter det system som er angitt i pkt. 3.1. t.o.m. 3.7 nedenfor. Fordelingen baseres dels på de enkelte seksjoners nytte av tiltakene, dels på likedelingsprinsippet, dels etter faktisk forbruk og dels etter eierbrøk.

Sameiet får utarbeidet årlig spesifisert regnskap som benyttes som grunnlag for endelig fordeling av kostandene innad i Sameiet. Dersom den årlige avregningen avdekker at den enkelte sameier av Boligseksjonene har innbetalt for lite, faktureres dette særskilt. I motsatt fall kommer dette til fradrag ved neste a-konto betaling fra den enkelte sameier.

3.1. Eierne av næringsseksjonene skal dekke følgende kostnadselementer:

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener næringsdelen, herunder teknisk rom, varemottak, avfallstank og lignende.
- Vedlikehold, renhold og drift av alle fellesarealer i næringsdelen, herunder inngangspartier med tilhørende dører og fortau og annet areal som naturlig benyttes ved virksomhet i næringsseksjonene.
- Vedlikehold som nødvendiggjøres av varelevering.
- Vaktmestertjenester i fellesarealene tilhørende næringsdelen.
- Vakt og alarmtjenester tilhørende næringsdelen.
- Håndtering av alt avfall tilhørende næringsdelen.
- Kostnader til oppvarming og belysning av fellesarealer tilhørende næringsdelen.
- Elektrisk strøm tilhørende fellesarealene i næringsdelen.
- Alle andre vedlikeholds og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i næringsdelen.
- Næringsdelen betaler et beløp kr 500 til dekning av del av vedlikeholdskostnader for fellesareal næringsdelen benytter for tilgang til trafo, avfallsrom og andre tekniske rom i boligdelen. Beløpet reguleres årlig tilsvarende endringen i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks, med basis i indeksen for den måned sameiet ble opprettet av med Thon.

3.2. Eierne av boligseksjonene skal dekke følgende kostnadselementer:

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener boligseksjonene.
- Vedlikehold, renhold og drift av alle fellesarealer i boligdelen, herunder bod-arealer, alle heiser, inngangsdører/-partier og trappeoppganger tilhørende boligdelen.
- Vaktmestertjenester i fellesarealene tilhørende boligdelen.
- Vakt og alarmtjenester tilhørende boligdelen.
- Drift og vedlikehold av inngangspartier, trappoppganger i boligdelen.
- Håndtering av avfall tilhørende boligdelen.
- Kostnader til oppvarming og belysning i boligdelens fellesarealer.
- Elektrisk strøm i fellesarealene i boligdelen.
- Alminnelig vedlikehold av takterrasser i 7. etasje i hus G og hus H samt gårdsrom
- Kostnader tilknyttet utgifter forbundet med felles kommunikasjonsplattform, herunder bredbånd, TV etc.
- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i boligdelen.

3.3. Følgende kostnadselementer fordeles likt mellom sameierne:

- Forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader, herunder kostnader til telefon, kontordata, trykksaker, porto, bank-/kortgebyr, møtevirksomhet, kurs, gaver og andre fremmede tjenester.
- Honorar til tillitsvalgte.

3.4. Følgende kostnadselementer fordeles i henhold til sameiebrøk mellom alle sameierne:

- Generell skadedyrbekjempelse
- Kommunale avgifter
- Byggforsikring
- Utvendig drift og vedlikehold av utendørsarealer utover takterrasser i 7. etasje i hus G og hus H samt gårdsrom omtalt i 3.2.
- Kostnader tilknyttet øvrig ytre vedlikehold av eiendommen som ikke er særskilt omtalt i pkt. 3.1, 3.2, og 3.3, herunder alle tak og øvrige bygningskonstruksjoner, teknisk anlegg og utstyr, herunder membranløsninger og konstruksjonelt vedlikehold av takterrasser, den utvendige fasade og fellesområdet.

3.5 Følgende kostnadselementer fordeles i henhold til faktisk forbruk:

- Varmtvann
- Fjernvarme

Boligseksjonene betaler forskuddsvis et månedlig a-konto beløp som fastsettes av styret for varmtvann og fyring, og avregnes årlig. Næringssseksjonene faktureres månedlig i henhold til undermåler fra veksler til måler for boligdelen.

3.5 Særskilt intern kostnadsfordeling for fellesarealer tilknyttet parkeringskjeller:

Utgifter til drift og vedlikehold av parkeringskjeller med tilhørende adkomst og nedkjøring, (herunder port, belysning og renhold), skal i sin helhet fordeles på de Boligseksjonene som til enhver tid besitter bruksretten for eller eierskap til disse plassene, med lik del på hver parkeringsplass. Det skal betales et månedlig a-konto beløp per parkeringsplass, som fastsettes av styret.

3.6 Annen fordeling

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.

3.7 Sameiets panterett

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

3.8 Seksjonseiers ansvar utad

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier utad etter sin sameiebrøk.

§ 4

Innvendig vedlikehold

Den enkelte seksjonseier skal vedlikeholde bruksenheten på forsvarlig vis slik at det ikke oppstår ulemper for andre seksjonseiere, og forebygge skader på fellesareal og andre bruksenheter. Har bruksenheten tilleggsdeler, omfatter vedlikeholdsplikten også disse, samt eventuell tilvist bod som ikke er tilleggsdel.

Den enkelte seksjonseier er selv økonomisk ansvarlig for innvendig vedlikehold. Dette omfatter slikt som vinduer og ytterdører, rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring, inventar, utstyr inkludert vannklosett, holdes slik at lekkasjer unngås. Vedlikeholdsplikten omfatter også oppsteking og rensing av avløpsledninger frem til fellesledning, og rensing av sluk på balkong e.l. som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon eller utskifting, men ikke utskifting av vinduer og ytterdører. Reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner omfattes ikke av vedlikeholdsplikten. Vedlikeholdsplikten gjelder også utbedring av tilfeldige skader, herunder skade som følge av uvær, innbrudd e.l.

Vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger regnes som innvendig vedlikehold fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks.

Seksjonseieren har ansvar for at bruksenheten har brannslukningsapparat/brannslange og påbudte røykvarslere og at disse er i forskriftsmessig stand. Røykvarslere i seksjoner er tilknyttet felles alarmsystem. Dersom røykvarsel skal skiftes eller at plassering skal endres, skal dette utføres av servicepartner for Sameiet i samråd med styret.

Ved eierskifte har erververen plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjoner og utskifting, etter bestemmelsene her selv om det skulle ha vært utført av overdrageren.

§ 5

Registrering av seksjonseiere

Erverver av seksjon (og leietaker) av bruksenhet må meldes til Sameiets styre og forretningsfører for registrering.

§ 6

Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og 2- 4 medlemmer med evt. varamedlemmer.

Styret velges av årsmøtet for to år. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Under konstituerende sameiermøte velges ett styremedlem og ett varamedlem for ett år.

§ 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 i loven eller vedtektene ikke er lagt til andre organer.

Det hører under styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret dersom ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Styret plikter å føre protokoll fra sine styremøter.

Styret kan treffe vedtak når minst tre medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet, er lederens stemme avgjørende.

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 prokura.

§ 8 **Årsmøtet**

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

- (1) 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.
- (2) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.
- (3) 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.
- (4) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.
- (5) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.
- (6) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
- (7) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes § 8 (2).

§ 9 **Saker som skal behandles på ordinært årsmøte**

- (1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
- (2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
 - behandle styrets årsrapport
 - behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
 - velge styremedlemmer
 - behandle vederlag til styret
- (3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.
- (4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til 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

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

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

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

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

a) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

b) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

c) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

d) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

b) endring av vedtektene

(5) 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.

(6) 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.

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

(8) 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

- (1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stedet på årsmøtet og uttale seg.
- (2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.
- (3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

§ 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 regnskapsføring.

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

§ 15

Erstatning

Dette pkt. 15 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 forsikringselskapet) og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden.

§ 16

Bygningsmessige arbeider og installasjoner

Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret. Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenhetene hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseierne. Seksjonseierne skal gi adgang til sine bruksenheter for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene. Seksjonseiere med terrasser på plan 2 skal gi fri adkomst for periodisk stell av eventuelle felles hekkebeplantning mellom terrassene og mellom terrassene og fellesareal.

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/beising i andre farger, montering av markiser, utvendige persiener, vinduer, skjerming av balkonger, o.l. er ikke tillatt uten styrets samtykke.

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.

Eier av næringsseksjonen har rett til å sette opp reklame- og opplysningsskilt for egen eller leiers virksomhet på fasader og innvendige vegger. Disse kan settes på Sameiets vegg over 1. etasje nivå. Eier av næringsseksjonen er ansvarlig for alle kostnader tilknyttet montering og demontering av slike skilt, herunder også søknad om offentlig godkjenning. Næringsseksjonen har fri adgang til innvendige bygningsmessige endringer og installasjoner på tak, idet slike endringer er unntatt fra behandling i sameiets styre og årsmøte.

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

§ 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

Inhabilitet vedr. Styremøte

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

Inhabilitet vedr. Årsmøtet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærstående ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er

- vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

§ 19 Særskilte bestemmelser om disponering av fellesareal og p-plasser i parkeringskjeller

Styret kan fastsette nærmere retningslinjer for benyttelse, vedlikehold og avgrensning av fellesrom og felles utearealer, herunder boder og det felles uteareal samt de deler av utearealet som enkelte seksjonseiere har eksklusiv bruksrett til. P-plassene ute, grøntarealer og gårdsrom forbeholdes er forbeholdt Boligseksjonene. Næringsseksjonen har fortrinnsrett til fri bruk av alle utomhusarealer ved forretningsinngangene innenfor rammen av sine salgsaktiviteter. Dette må skje på en slik måte at adgangen til boligseksjonene ikke hindres.

Sameiet har i alt 44 stk. p-plasser for bil og 2 stk for MC i byggenes kjellerplan i henhold til offentlig parkeringsnorm, som på seksjoneringstidspunktet er utlagt som fellesareal med eksklusiv bruksrett for enkelte seksjonseiere tilhørende Boligseksjonene i henhold til fordelingsliste. Bruksrett til parkeringsplass er knyttet til nærmere anvist plass. Ved særlig grunn kan ny plass anvises.

Parkeringsplassene som enkelte boligseksjonseiere har eksklusiv bruksrett til, kan leies ut til øvrige seksjonseiere på markedsmessige vilkår innenfor den enkelte boligseksjonseiers eierperiode. Eventuell utleie av bruksrett til p- plass er ikke tillatt før boligseksjonseierne har mottatt skriftlig bekreftelse fra Sameiets styre.

Bruksrett til disse parkeringsplassene 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 boligseksjonseier 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.

For sameiets p-plasser til seksjonene gjelder følgende bestemmelser:

- (1) Parkeringsplass kan bare selges til andre seksjonseiere i sameiet. Seksjonseier må sørge for resekjonering.
- (2) Parkeringsplasser i garasje kan kun leies ut til eller disponeres av beboere i sameiet etter godkjenning fra styret. Godkjenning kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn.
- (2) Sameiet har 3 stk gjesteparkeringsplasser i gårdsrom, og x stk gjesteparkeringsplasser i p-hus ved Triaden. Disse kan benyttes av seksjonseierne i sameiet etter gjeldende parkeringsreglement.

§ 20 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

- (1) Ladeboks til den installerte ladeinfrastrukturen skal bestilles hos MER. Andre former for eller typer av ladebokser eller ladepunkter er ikke tillatt.
- (2) Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3)Kostnader til etablering av ladeboks, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier i henhold til avtale inngått med MER. Strøm betales etter målt forbruk gjennom ladeboks.

§ 21 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at byteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

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

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

§ 22**Forholdet til lov om eierseksjoner**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr 65.

HUSORDENSREGLER WENDTS HAGE

1. Generelt

- 1.1** Formålet med husordensreglene er å legge til rette for et hyggelig bomiljø, samt ta vare på sameiets materielle verdier og dets utemiljø. Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet.

2. Overdragelse og utleie av leilighet

- 2.1** Enhver ny eier eller leietaker skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører (OBOS) innen en uke før innflytting.
- 2.2** Beboere og seksjonsbrukere plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene. Seksjonseier er ansvarlig for at reglene blir gjort kjent for eventuelle leietagere, og at disse blir overholdt av leietager og andre som gis adgang til leiligheten. For eventuelle overtredelser foretatt av leietager, svarer seksjonseier som om overtredelsen var hans egen.

3. Bruk av boligen

- 3.1** Beboere skal sørge for at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- 3.2** Beboere skal sørge for at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse. Ventilasjonsaggregat skal ikke stå avslått i lengre perioder da dette kan medføre fukt/mugg-skader.
- 3.3** Beboere skal opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann. Enhver beboer plikter å sette seg inn i rutinene for brannalarm, samt kjenne til prosedyren for brannknapp ved falske brannalarmer. Unødige utrykninger som blir belastet sameiet vil bli viderefakturert til seksjonseier der eventuell årsak til utrykning oppstod.
- 3.4** Beboere skal umiddelbart melde ifra til styret dersom det oppdages veggdyr, skjeggkre og lignende i boligen. Se punkt 3.8.
- 3.5** Balkongen skal ikke benyttes som lagringsplass av søppel, møbler eller lignende.
- 3.6** Beboere skal ikke banke tepper, riste tøy eller lignende fra balkong. Ei heller måke snø og is over balkong.
- 3.7** Ristene på balkongen må til enhver tid holdes rene for skitt slik at overvann ikke trenger inn i boligen.

3.8 Skadesaker må meldes til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygget kan være skadet. Beboere skal begrense skaden,

for eksempel ved å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.

4. Bruk av fellesarealer

- 4.1** For å bidra til trivsel i fellesarealene, plikter alle beboere å benytte sameiets fellesarealer på en aktsom måte, samt holde fellesarealer inne og ute ryddige.
- 4.2** Felles uterom, trappeoppgang, korridorer og garasje skal av hensyn til sikkerhet og brannfare ikke opptas med gjenstander (for eksempel: søppel, barnevogn, sko, sykler, akebrett, etc.).
- 4.3** Rømningsveier skal ikke sperres, heller ikke midlertidig.
- 4.4** Navneskilt for postkasse skal bestilles via styret.
- 4.5** Det er forbudt å røyke i bygningens innendørs fellesarealer. Det er ikke tillatt å stumpe sigaretter utendørs på sameiets grunn og foran hovedinngangene.
- 4.6** Søppel skal kastes i henviste søppelbrønner, utenfor Rådmann Paulsens gate 26. Dersom brønnene er fulle, plikter beboerne å oppbevare sitt eget søppel hygienisk inntil brønnene tømmes. Restavfall og matavfall skal kastes i gjenknyttede poser i brønnene merket for dette. Til matavfall skal poser laget for dette benyttes (grønne poser pr. i dag). Papir og papp skal kastes i brønnene merket for dette. Større gjenstander som pappesker, møbler, avfall fra oppussing og lignende plikter beboer å frakte vekk selv. Man skal ikke sette fra seg søppel eller annet avfall på fellesarealene.
- 4.7** Forurensning av fellesområdene er strengt forbudt. Det er ikke tillatt med mating av fugler og dyr på sameiets eiendom.
- 4.8** All skade som påføres felles eiendom må erstattes av den eller de som forvolder skaden. Forvoldes skaden av utenforstående skal den erstattes av den som eventuelt har gitt vedkomne adgang på området. Det skal vises varsomhet ved flytting. Heisdører må ikke tvinges til å stå åpne. Dette kan føre til heisstopp. Kostnad for reparasjon vil da faktureres seksjonseier. Det samme gjelder for utgangsdører. Skader som er forvoldt på fellesarealer under flytting, må erstattes av eier. NB! Vær varsom angående sprinkelanlegget i fellesarealet.
- 4.9** Utgangsdører, dør mellom garasje og innvendig fellesareal og garasjeport skal holdes låst hele døgnet. Ukjente personer må under ingen omstendigheter slippes inn i fellesarealer.
- 4.10** Vedlikehold/opprustning av fellesarealer er en felles forpliktelse og styret organiserer derfor dugnader etter behov.
- 4.11** Rømningsveier (trapper) skal ikke utnyttes til lek eller opphold.

4.12 Av sikkerhetsmessige hensyn bør ballspill skje på egnede lekeplasser og ikke i gårdsrommet

4.13 Oppdager man mangler, skal disse umiddelbart meldes ifra til styret.

5. Hensyn til naboer

- 5.1** Den enkelte beboer plikter å sørge for ro mellom kl. 23:00 til kl. 7:00 både innendørs og utendørs. Ved festlige anledninger skal det gis nabovarsel i forkant. Et slikt varsel tilsidesetter dog ikke det alminnelige nabohensyn. Det skal vises spesielt hensyn med tanke på høy musikk når vinduer og dører er åpne. Bruk sunn fornuft.
- 5.2** Støyende arbeid (for eksempel banking og boring) skal bare skje hverdager mellom kl. 08:00 til 20:00 og lørdager fra kl. 10:00 til 16:00. Støyende arbeid skal ikke forekomme på søndager og helligdager.
- 5.3** Elektrisk- og gassgrill er tillatt under forsvarlig bruk. Det er ikke tillatt med kullgrill eller engangsgill på balkong, takterrasse eller utendørs fellesareal. Grilling skal ikke være til sjenanse for naboene. Beholder for gassgrill skal ikke oppbevares inne i leilighet eller bod, men forsvarlig i hage, balkong eller takterrasse.
- 5.4** Styrets godkjenning må innhentes før alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende påbegynnes, så som f.eks. maling, solskjerming, ledninger, skilt eller andre utvendige faste innretninger. Ved brudd på denne bestemmelsen kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige og seksjonseier/leietager vil bli holdt økonomisk ansvarlig. Parabol er ikke tillatt.
- 5.5** Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets konstruksjoner må ikke foretas uten godkjenning fra styret. Likeledes må det heller ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer.
- 5.6** Det er tillatt med husdyr dersom dette ikke er til sjenanse for andre beboere. Dersom husdyrhold er til sjenanse for andre, vil styret mekle i saken og i alvorlige tilfeller eventuelt kreve at dyreholdet avsluttes. Lufting av husdyr skal ikke foregå i gårdsrommet eller i fellesarealer. Dyr (både katter og hunder) skal holdes i bånd/ikke slippes løs på området. Det skal gis skriftlig beskjed til styret om dyrehold i sameiet.
- 5.7** Balkongkasser skal festes på innsiden av rekkverket av sikkerhetsmessige hensyn og ikke henge på utsiden.

6. Garasjeanlegg og sportsboder

- 6.1** Biler skal parkeres i parkeringsanleggets reserverte plasser.
- 6.2** Parkeringsplasser skal holdes ryddig av bileier. Oppsamling av skrot eller lagring av brennbart materiale på egen parkeringsplass er ikke tillatt. Dette gjelder også bildekk. Parkeringsplasser skal heller ikke benyttes til verkstedsarbeid eller annen form for næringsvirksomhet.

6.3 Parkering av biler, mopeder, MC, tilhengere, ect. utenfor eget parkeringsareal er ikke tillatt og vil bli fjernet uten forvarsel på eiers regning.

6.4 Kjøring og parkering på gårdsplass, gang- og sykkelveier er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring. På gårdsplassen er det tillatt å stå 10 min for av- og påstigning, utenfor anviste gjesteparkeringsplasser. Foran inngangene til Rådmann Paulsens Gate 26 og 32 er det kun tillatt å stå 10 min for av- og påstigning. Oppstillingsplass for brannbil skal ikke benyttes.

6.5 Det er ikke lov til å oppbevare eksplosive væsker eller på annen måte farlig materiale i bodene. Likeledes er det forbudt å lagre illeluktende stoff eller annet som kan sjenere øvrige beboere. Det er ikke tillatt å hensette gjenstander utenfor bodene eller for øvrig i bygningens kjeller.

7. Overtredelse av husordensreglene

7.1 Overtredelse av husordensreglene rapporteres skriftlig til styret. Styret kan påtale forholdet skriftlig ovenfor seksjonseieren samt ta saken opp med eventuelle leietakere/beboere. Styret kan deretter rette eventuelle mangler for seksjonseiers regning. Når mangler påtales skal varselet inneholde opplysninger om at gjentatt eller fortsatt overtredelse vil bli ansett som vesentlig mislighold av eierens sameieplikter.

7.2 Sameiere/beboere plikter til enhver tid å rette seg etter de husordensreglene som gjelder. Brudd på Husordensreglene kan føre til pålegg om salg av seksjonen (jf. Lov om eierseksjoner).

7.3 Dersom sameierens/beboerens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller hans/hennes oppførsel er til alvorlig

plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen (jf. Lov om eierseksjoner).



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.

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Rådmann Paulsens gate 26
1461 LØRENSKOG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Katrine Edvardsen

Telefon: 452 68 538
E-post: katrine.edvardsen@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