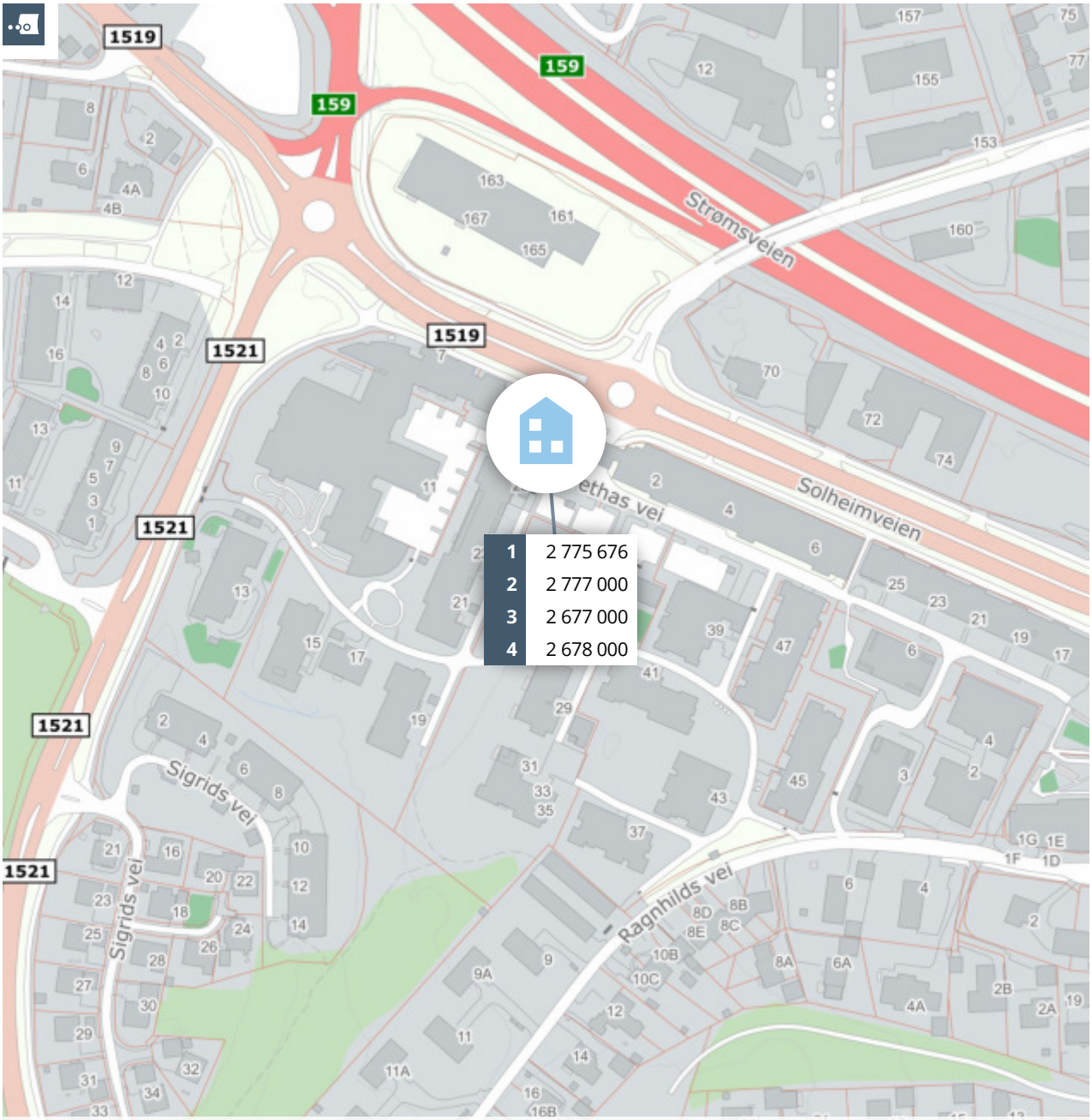
MARGARETHAS VEI 1

PRIVATMEGLEREN



Meglers verdivurdering

MARGARETHAS VEI 1

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren NERO Eiendomsmegling AS den 07.03.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Maria Holth.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Margarethas vei 1, 1473 LØRENSKOG

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2004

GNR 102 BNR 432 FNR 0 SNR 18 KOMMUNE 3222 LØRENSKOG GRUNNKRETS Rolvsrud-nord

Verdivurdert til

2 500 000

25 286	2 525 286	87 079
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	29 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2004

Fellesutgifter	3 126
Formue	5 542
Soverom	-
Etasje	2

Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

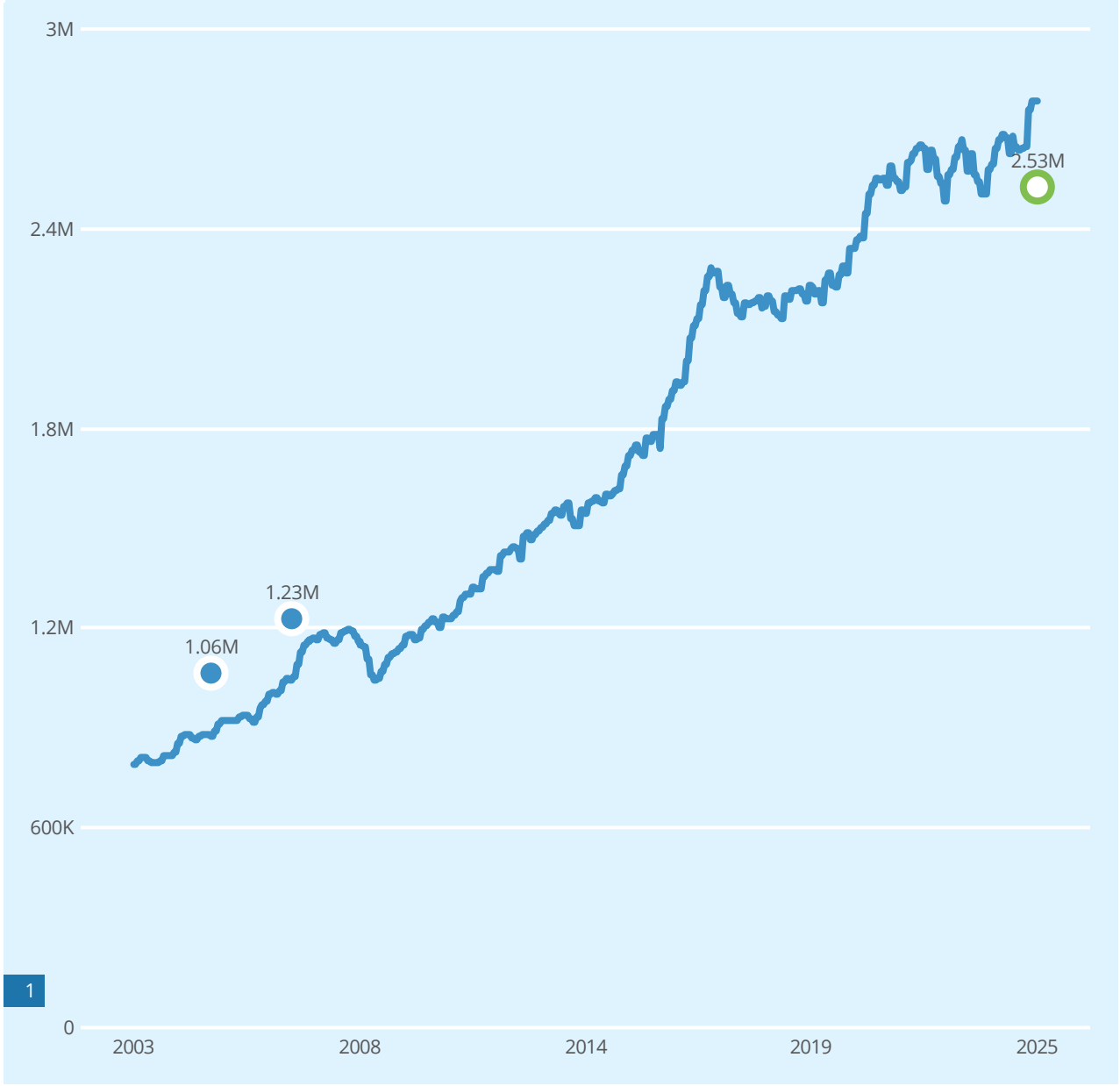
EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Margarethas vei 1 29 m² 2004		3. etg	1 sov	06.11.2024	2 750 000	**2 750 000**	25 676	2 775 676	**95 713**
2	Margarethas vei 1 29 m² 2004		3. etg	- sov	02.09.2024	2 590 000	**2 750 000**	27 000	2 777 000	**95 759**
3	Margarethas vei 1 29 m² 2004		4. etg	1 sov	13.05.2024	2 800 000	**2 650 000**	27 000	2 677 000	**92 310**
4	Margarethas vei 1 28 m² 2004		4. etg	- sov	07.03.2024	2 750 000	**2 650 000**	28 000	2 678 000	**95 643**

Velkommen til Margarethas vei 1 - En arealeffektiv 1-roms selveierleilighet fra 2004 med moderniseringsbehov. Det er en sentral beliggenhett med kort vei til bussterminal og Metrosenteret.

Leiligheten ligger i byggets 2. etasje og har et oppholdsrom med åpen løsning til kjøkkenet. Det er plass til sofa/sengeløsning og ønsket møblement. Kjøkkeninnredningen går langs en vegg og har kjøleskap, stekeovn, koketopp og micro. Videre er det et bad og entré med romslig garderobeløsning. Leiligheten disponerer en bod i kjeller.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
21.09.2010	01.10.2010	03.11.2010	1 250 000	1 230 000	-	1 230 000	
13.11.2006	29.11.2006	06.03.2007	950 000	1 036 000	27 864	1 063 864	
29.06.2004		29.06.2004	-	795 000	-	795 000	2

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i Rolvsrud-nord grunnkrets nå

9
leiligheter til salgs

6.0M
5.8M
5 592 000 Prisantydning i snitt
5.4M
5.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
108
dager

Leiligheter solgt i Rolvsrud-nord grunnkrets siste 3 mnd

15
leiligheter solgt

4.3M
4.2M
4 099 000 Prisantydning i snitt
4 034 000 Salgspris i snitt
3.9M

Solgt i snitt i løpet av
75
dager

for 0.9% under prisantydning

Analyse m²-priser

87 079 Margarethas vei 1
Totalpris 2 525 286

74 916 Rolvsrud-nord grunnkrets i snitt siste 3 mnd

70 584 LØRENSKOG kommune i snitt siste 3 mnd

Tilstandsrapport

Leilighet S.nr:18 2.etg.
Margarethas vei 1, 1473 LØRENSKOG
LØRENSKOG kommune
gnr. 102, bnr. 432, snr. 18

Sum areal alle bygg: BRA: 29 m² BRA-i: 29 m²



Befaringsdato: 21.01.2025 **Rapportdato:** 27.01.2025 **Oppdragsnr.:** 11763-25007 **Referansenummer:** WD1230

Autorisert foretak: KA Bygg og Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kåre Anders Fossum Orderud **Vår ref:** Ole E Hagen

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig



Kåre Anders Fossum Orderud
Uavhengig Takstingeniør
kare.orderud@outlook.com
916 20 097

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet S.nr:18 2.etg. - Byggeår: 2004

UTVENDIG Gå til side

Bygningen/leilighet har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen/leilighet har malt innadslående dobbel balkongdør i tre og Brann- og lydklassifisert entrédør.

INNVENDIG Gå til side

Rom/overflatebehandling:
Gulv: Parkett
Vegger: Slette malte flater.
Himlinger: Slette malte flater.

Overflater med behov for utskifting og overflatebehandling. Store skader i parkett.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Innvendig har leilighet malte glatte dører. En dør til bad/vaskerom og en til skap/teknisk rom. Svelle/fuktskader i dørblad, karm og listverk på dør til bad/vaskerom.

Leilighet beliggende i 2.etg. over "tunnel" innkjøring til bakgård i sameiet. Radonmålinger er derfor ikke relevant.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Våtrom er bygget før forskriftskrav om dokumentasjon tredde i kraft.

Veggene har fliser. Slett malt tak.
Gulvet er flislagt, oppvarming med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10 fra topp flis ved terskel til topp slukrist.
Det er plastsluk og, antatt, smøremembran med ukjent utførelse.
Det er ikke synlig membran/mansjett i sluk, grunnet slukets utforming.

Lite servantskap med slette fronter, laminat plate med nedfelt servant. Vegghengt toalett, dusjvegger i glass og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtsone beliggende mot sjakt og yttervegg.
Ved enkelt overflate fuktsøk på vegger i dusjsone ble det ikke funnet avvik.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning består av:
Folierte skrog med slette hvite fronter. Laminat benkeplate med nedfelt enkel kum i stål.
Integrert stekeovn og micro-ovn i høyskap.
Nedfelt platetopp med 2 plater. Plass til lite kjøleskap under benk.
Kjøkken skiftet etter byggeår, Etter 2010, dog ukjent alder.
Det er ingen ventilering fra kjøkken. Det er ikke montert avtrekk over koketopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Rørskap plassert over toalett i bad/vaskerom. Det er ikke besiktiget i rørskap, grunnet manglende "nøkkel" for og åpne skap.
Det er avløpsrør av plast innvendig i leilighet.
Ukjent type rør i felles stamme fra leilighetsbygg.
Oppvarming av tappevann med ca. 100 liters varmtvannsbereder plassert i skap ved kjøkken.

Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon, med avtrekk fra bad/vaskerom og ved tak over skap på kjøkken.
Tilluft via varmluft fyringsanlegg. Ventiler i gulv i stue/kjøkken/soverom.
Det ble opplyst av representant for selger at det er noe begrenset kapasitet på varmluftanlegg.

Skjult el-anlegg i leilighet. Sikringsskap plassert i entre.
En røykvarlser i entre med ukjent alder og funksjon. Manglende brannslukningsapparat i leilighet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

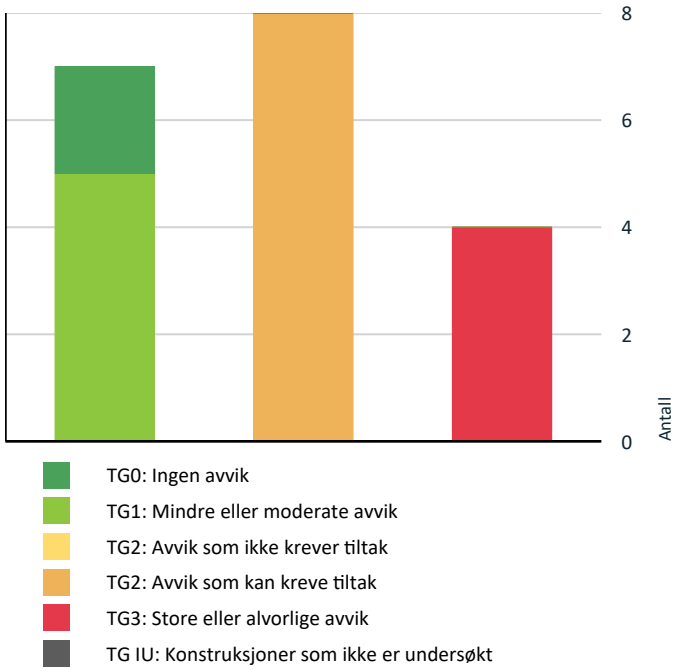
Leilighet S.nr:18 2.etg.

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Plan, snitt og fasadetegninger gjennomgått.

Sammendrag av boligens tilstand

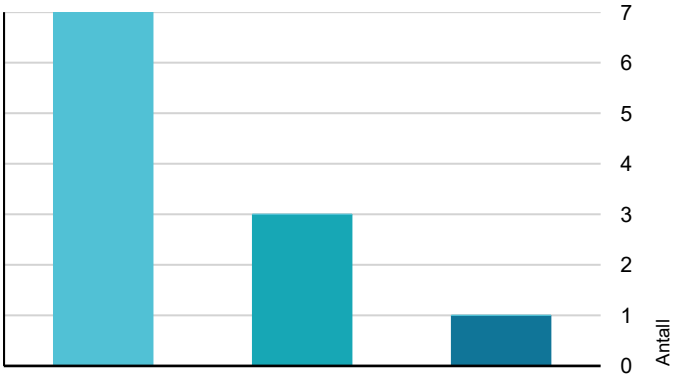
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Utvendige bygningsdeler utover hva som er hører naturlig til leilighetens vedlikeholdsplikt er ikke vurdert i rapporten. Det anbefales og utarbeide felles rapport for alle utvendige konstruksjoner i sameiet. El-anlegg er kun inspisert overfladisk, da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Det er ikke utført funksjonstesting av utstyr. Ved eventuell nærmere undersøkelser av dette, anbefales det og kontakte El-takstmann. Befaringen ble gjennomført på dagtid i normalt dagslys. Det tas forbehold om at befaringen er begrenset til nivå 1. Det utføres visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep, inspeksjon er utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet S.nr:18 2.etg.

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Kjøkken > 2.Etasje > Stue/kjøkken/soverom > Avtrekk	Gå til side
Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Kjøkken > 2.Etasje > Stue/kjøkken/soverom > Overflater og innredning	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET S.NR:18 2.ETG.

Byggeår
2004

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen/leilighet har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2003 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Bygningen/leilighet har malt innadslående dobbel balkongdør i tre og Brann- og lydklassifisert entrédør.

Årstall: 2003 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Balkongdør lar seg ikke lukke helt igjen. Det er i dag brukt teip for å tette døren for trekk. Dør er ikke tett, så vann har kommet inn på gulv i leilighet.
Det er slitasje innvendig og utvendig på dør.
Hovedytterdør med skade i overflater.

Konsekvens/tiltak
• Dører må justeres.
• Det må foretas lokal utbedring.

Balkongdør må justeres/repareres så den kan åpnes og lukkes korrekt. Og stoppe trekk fra dør. Det kan ikke utelukkes at dør må skiftes.
Hovedytterdør må utbedres, repareres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Balkongdør med teip for tetting.



Skade i ytterdør

INNVENDIG

TG 3 Overflater

Rom/overflatebehandling:
Gulv: Parkett
Vegger: Slette malte flater.
Himlinger: Slette malte flater.

Overflater med behov for utskifting og overflatebehandling. Store skader i parkett.

Vurdering av avvik:
• Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Det er store sprekker i parkettgulv i hele leilighet. Fuktskader i parkett ved balkongdør.
Skjolder og generell stor slitasje på overflater vegger og tak.
Det er brukt gerikter til gulvlister og fotlister som gerikter rundt balkongdør/vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Parkett må skiftes. Det må påregnes overflatebehandling av vegger og tak.
Det må påregnes utskifting av listverk i leilighet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Sprekker og slitasje på parkett.

Tilstandsrapport



Fuktskade i gulv.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 0 Radon

Leilighet beliggende i 2.etg. over "tunnel" innkjøring til bakgård i sameiet. Radonmålinger er derfor ikke relevant.

TG 3 Innvendige dører

Innvendig har leilighet malte glatte dører. En dør til bad/vaskerom og en til liten bod/teknisk rom.
Svelle/fuktskader i dørblad, karm og listverk på dør til bad/vaskerom.

Vurdering av avvik:
• Enkelte av innvendige dører har betydelige skader

Dør til bad med svelle/fuktskader i nedre kant. Merker og hakk i overflater flere steder på dør.

Konsekvens/tiltak
• Det er påregnelig med utskiftning av flere innvendige dører.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Fuktskade i nedre kant av dør.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Våtrom er bygget før forskriftskrav om dokumentasjon tredde i kraft.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Slett malt tak.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tidligere hull etter gammel dusjvegg er ikke tettet tilstrekkelig. Slitte og misfargede fuger i dusjsone.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Hull i fliser i dusjsone må tettes. Det er fare for at vann/fukt kan trenge inn i konstruksjon.
Det bør foretas vask/rens av fuger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt, oppvarming med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10 fra topp flis ved terskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Det er påvist avvik i fuger.

Det er fall på hele gulv til sluk. Noe lite fall i dusjsone iht. krav ved oppføring. Det er slitasje og misfargede fuger i gulv.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.
• Overflater må rengjøres.

Våtrom fungerer med dette avviket med hensyn til lite fall. Det bør dog utvises forsiktighet.
Det bør påregnes rens/vask av fuger i gulvet.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og, antatt, smøremembran med ukjent utførelse.
Det er ikke synlig membran/mansjett i sluk, grunnet slukets utforming.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Installering av tett dusjkabinett anbefales.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det anbefales montering av tett dusjkabinett.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Sluk.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Lite servantskap med slette fronter, laminat plate med nedfelt servant. Vegghengt toalett, dusjvegger i glass og opplegg for vaskemaskin.

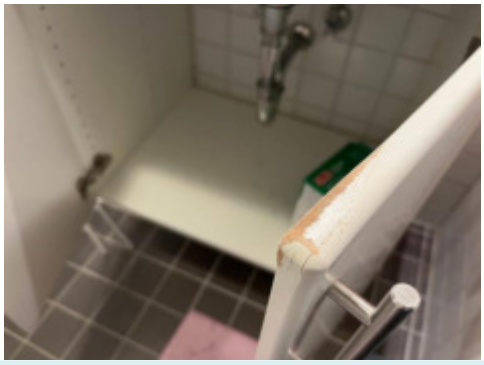
Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• Det er påvist skader på innredning.

Det er svelleskader i fronter og benkeplate på servantskap, kantlist på benkeplate har løsnet. Antatt etter vannsøl/fuktskade.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Det bør påregnes utskifting av servantskap/plate.
Konstruksjon rundt vegghengt toalett må jevnlig observeres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtsone beliggende mot sjakt og yttervegg.
Ved enkelt overflate fuktsøk på vegger i dusjsone ble det ikke funnet avvik.

KJØKKEN

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN/SOVEROM

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av:
Folierte skrog med slette hvite fronter. Laminat benkeplate med nedfelt enkel kum i stål. Integrert stekeovn og micro-ovn i høyskap. Nedfelt platetopp med 2 plater. Plass til lite kjøleskap under benk.
Kjøkken skiftet etter byggeår, Etter 2010, dog ukjent alder.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
• Det er påvist andre avvik:

Det er manglende sokkel mot gulv på kjøkkeninnredning. Det er skade i platetopp. Det er ikke montert komfyrvakt, som var krav ved montering/rehabilitering av kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Komfyrvakt må monteres.

Det må påregnes fullføring/utbedring av kjøkken. Komfyrvakt må monteres for å lukke avviket.
Platetopp fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN/SOVEROM

TG 3 Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkken. Det er ikke montert avtrekk over koketopp.

Vurdering av avvik:
• Rommet har ingen ventilasjon.

Det er ikke montert avtrekk fra kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres.

Det må monteres avtrekk over platetopp.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Rørskap plassert over toalett i bad/vaskerom. Det er ikke besiktiget i rørskap, grunnet manglende "nøkkel" for og åpne skap.

Vurdering av avvik:
• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Det er manglende tettemuffe på varerør til ett rør i benkeskap på kjøkken.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Tettemuffe må monteres. Dette for å unngå at vann renner ut på kjøkken ved eventuell lekkasje på dette rør.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast innvendig i leilighet. Ukjent type rør i felles stamme fra leilighetsbygg.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon, med avtrekk fra bad/vaskerom og ved tak over skap på kjøkken.
Tilluft via varmluft fyringsanlegg. Ventiler i gulv i stue/kjøkken/soverom.
Det ble opplyst av representant for selger at det er noe begrenset kapasitet på varmluftanlegg.

TG 2 Varmtvannstank

Oppvarming av tappevann med ca. 100 liters varmtvannsbereder plassert i skap ved kjøkken.

Årstall: 2003 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Bereder er tilkoblet vanlig stikkontakt.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Elektrisk anlegg

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

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

Skjult el-anlegg i leilighet. Sikringsskap plassert i entre.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Takstmann er ikke godkjent for El-taksering. Det er derfor kun utført enkel besiktigelse av El-anlegg. Det kan alltid forekomme skjulte feil/mangler på et El-anlegg. For nærmere undersøkelser av El-anlegg anbefales det derfor og kontakte El-takstmann. Da det ikke er foretatt El -kontroll i boligen de siste 5 år, anbefales det og gjennomføre utvidet El-kontroll.

TG 3 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

En røykvarlser i entre med ukjent alder og funksjon. Manglende brannslukningsapparat i leilighet.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Ja røykvarsler er teipet fast i tak.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Røykvarsler er teipet fast i tak.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

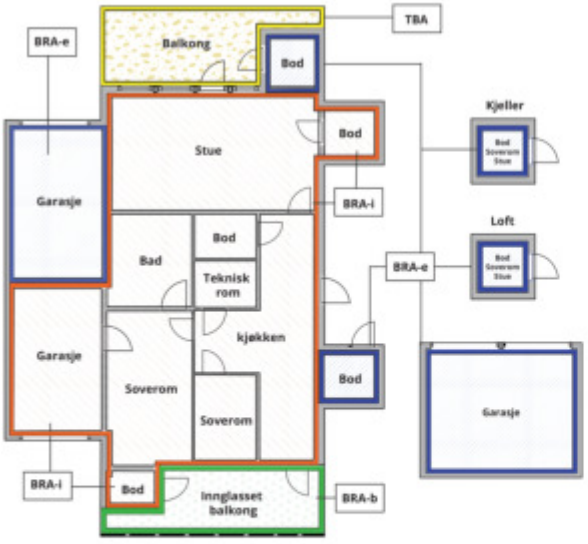
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet S.nr:18 2.etg.

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2.Etasje	29			29	
SUM	**29**				
SUM BRA	**29**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Entré , Bad/vaskerom , Stue/kjøkken/soverom		

Kommentar

Det disponeres også bod i fellesareal/bodrom i kjeller. Gulvareal ca. 2m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Plan, snitt og fasadetegninger gjennomgått.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet S.nr:18 2.etg.	29	0

Kommentar

Leilighet S.nr:18 2.etg. Det disponeres også bod i fellesareal/bodrom i kjeller. Gulvareal ca. 2m²

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.1.2025	Kåre Anders Fossum Orderud	Takstingeniør
	Adam Magomadov	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	102	432		18	1790 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse
Margarethas vei 1

Hjemmelshaver
Magomadov (bo) Juni Nuradijevitsj

Kommentar
Det er felles eiet tomt i sameiet.

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Es Rolvsrud-Park Studi 1	30 / 2871	OBOS Eiendomsforvaltning AS	986980148

Felles formue
Kr. 5 542 31.12.2024

Felles gjeld:
Kr. 27 384 31.12.2024

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet beliggende i Margarethas vei 1, i Lørenskog kommune.
Leilighet beliggende i sentrum av Lørenskog med gangavstand til alle fasiliteter på Lørenskog.

Det er kort vei til barneskole og barnehage i området. Det er kort vei til turområder ved Losby gods.
Offentlig transport med buss rett på utsiden av blokken.

Det er kort vei til Lørenskog sentrum med et godt utvalg av butikker, restauranter og øvrige servicefunksjoner.

Det er ca. 16km til Oslo sentrum og ca. 39km til Oslo lufthavn Gardermoen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Sameiet har felles eiet tomt på ca. 1790m². Iht. eiendomsverdi.no
Tomten er opparbeidet med asfalterte adkomstveier.

Tinglyste/andre forhold

Felleskostnader har vært 2 842,- Det er antatt av forretningsfører at dette vil øke til 3 126,- fra januar 2025.
Interessenter anbefales og sette seg inn i husordensregler, vedtekter og økonomi i sameiet.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 230 000	2010

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Da leilighet er dødsbo foreligger det ingen egenerklæring	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	21.01.2025	Eiendomsinformasjon.	Gjennomgått	2	Nei
Forretningsfører	22.01.2025	Oversikt formue/gjeld på seksjon	Gjennomgått	2	Nei
Midlertidig brukstillatelse	22.01.2025	datert 31.03.04 og 12.05.04	Gjennomgått	2	Nei
Tegninger	22.01.2025	Plan, snitt og fasadetegninger.	Gjennomgått	7	Nei
Årsberetning/regnskap	22.01.2025	For regnskapsår 2023	Gjennomgått	19	Nei
2D planskisser	22.01.2025	Planskisse kun ment som bilag til taksten. Skisse kan avvike fra Leilighet.	Gjennomgått	1	Ja

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/WD1230

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Husordensregler for Rolvsrud Park Studio I Sameie

Vedtatt på ordinært sameiermøte 21.04.2005.

1. Formål

Husordensreglene skal sikre beboerne trivsel og regulere forhold som kan være til sjenanse for andre, og skape et godt bomiljø hvor alle kan trives og føle seg trygge.

2. Generelt

Beboerne i sameiet plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene.
Sameierne er ansvarlig for at reglene blir overholdt av alle medlemmer i husstanden, og av andre som gis adgang til leiligheten

Leilighetene og fellesarealene må ikke brukes slik at de sjenerer andre. Fellesarealene skal være røykfrie, rene og ryddige, og ikke brukes til lagring av avfall. Dette gjelder også svalgangene utenfor egen dør. Utover det som er spesifisert i husordensreglene, gjelder alminnelig folkeskikk.

3. Alminnelige regler

Sykler, ski, kjelker og annet sportsutstyr, samt sko, yttertøy, materialer og lignende må ikke stilles opp i trapperom eller ganger. Slike effekter oppbevares inne i den enkeltes leilighet eller bod. Sykler kan imidlertid plasseres i egen sykkelbod i U2, eller på egen oppstillingsplass i garasjen U1.

Vinduer, trapper og balkonger skal ikke benyttes til risting av tepper, sengeklær og lignende. Lufting av sengeklær og tepper på balkongene skal skje i god avstand fra rekkverk, slik at støv, bøss og lignende ikke faller ned på andre balkonger eller fellesareal.

All montering av utstyr som berører husenes fasader, slik som markiser, flaggstenger, antenner, utelamper og lignende, må forhåndsgodkjennes av styret.

Dører til fellesarealer skal alltid være låst.

4. Ro og orden

Det skal generelt være rimelig ro og orden i sameiet til enhver tid.
Det skal være fulstendig ro mandag til fredag mellom kl. 23.00 og 07.00.
På søn- og helligdager skal det være ro til en hver tid.

Skal større selskaper avholdes, må naboer under, over og ved siden av varsles i god tid på forhånd, og dette må være i forståelse med naboene.
Det må tas hensyn til at høy musikk og støy kan sjenere nærliggende naboer. Det henstilles om at vinduer og dører holdes lukket i slike sammenhenger.

5. Søppel

Søppel legges i lukkede poser og plasseres i søppelcontainerne i eget søppelrom. Det er kun husholdningsavfall som legges i disse containerne. Papir og papp legges i egne papircontainere.

Emballasje av annen art, ødelagt utstyr, kasserte eiendeler og lignende, må enhver beboer selv besørge bortkjøring av.

6. Dyrehold

Dyr må ikke holdes i leilighetene slik at de sjenerer andre. Den som har husdyr, plikter å fjerne ekskrementene som dyret etterlater seg på sameiets område. Skade på eiendom, beplantning må erstattes.

Lufting av kjæledyr er ikke tillatt på fellesarealene, balkonger og lignende.

Hunder skal alltid være i bånd i ganger og øvrige fellesarealer.

Ved brudd på disse reglene og /eller etter gjentatte berettigede klager fra andre beboere, kan styret vurdere fjerning av dyret. Styrets beslutning kan påklages til sameiermøtet.

7. Meldinger og henvendelser

Henvendelser til styret i anledning husorden skal kun skje skriftlig. Styret har egen merket postkase i U1. Alle henvendelser behandles konfidensielt. Anonyme henvendelser behandles ikke.

Det er ikke tillatt å henge opp plakater, beskjeder, reklame e.l. i sameiets fellesområder. Dette skal klareres med styret. Beskjeder eller henvendelser fra styret vil rettes til den enkelte, evt. henges opp på styrets tavle ved postkassene i U1.

8. Utleie, fremleie og eierskifte

Utleie, fremleie og eierskifte må meldes skriftlig til styret, med kopi av kontrakten og eventuelle eierskiftepapirer.

Kostnader til merking av postkasser betales av eier. Styret står for merking for å oppnå en enhetlig profil.

Ekstra bestilling av nøkler må gjøres av eier, og attesteres/godkjennes av styret. Kostnader vedrørende bestillingen faktureres eier direkte.

Eier blir erstatningspliktig for enhver skade som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Han/hun er også ansvarlig for at husordensreglene blir gjort kjent med og overholdt av leietaker/fremleietaker, hans/hennes husstand og/eller andre personer som gis tilgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

9. Gyldighet og supplerende bestemmelser

Disse regler trer i kraft 21.04.2005 og kan bare endres av sameiermøtet. Styret kan gi supplerende bestemmelser, men disse må godkjennes av første ordinære sameiermøte for å ha gyldighet ut over styreperioden. Endringer av disse reglene krever alminnelig flertall.

ooOoo

VEDTEKTER
FOR SAMEIET
Eierseksjonen Rolvsrud Park Studio 1

Vedtatt i årsmøte
den, 22. mai 2018
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Eierseksjonssameiet Rolvsrud Park Studio 1, og har gårdsnummer 102 og bruksnummer 432 i Lørenskog kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst i 2004

Sameiet består av 78 boligseksjoner.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

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

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

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i sameiet.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

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

Seksjonseieren kan ikke drive noen form for korttidsutleie (Air bnb og lignende)

Sameiets styre / forretningsfører skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.
Styret evt forretningsfører skal godkjenne en ny seksjonseier eller leier av en seksjon.
Ved utleie belastes eier et gebyr på kr 3000,- ved ethvert leieskifte.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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

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

En seksjonseier kan få eksklusiv bruksrett til en parkeringsplass på sameiets parkeringsområde i 1 underetasje. Dette oppnås ved å innbetale det til enhver til gjeldene beløp for denne eksklusive bruksretten. Den eksklusive bruksretten kan overdras til en annen seksjonseier i Eierseksjonssameiet Rolvsrud Park Studio 1, eller leies ut til en anne seksjonseier i samme sameie. En slik overdragelse eller utleie skal meldes til styret / forretningsfører omgående når dette skjer. Seksjonseiere med eksklusiv bruksrett skal betale en fastsatt månedlig avgift som skal brukes til drift av parkeringsområdet. Det samme gjelder for seksjonseiere som leier parkeringsplass.
Leie av parkeringsplass kan sies opp med 1 måneds varsel. Seksjonseiere som leier parkeringsplass må gi denne tilbake til sameiet dersom en annen seksjonseier vil betale for en eksklusiv parkeringsplass. Oppsigelsestiden er 1 måned.
Den eksklusive bruksretten er begrenset til 30 år i hht Sameieloven av 2017.
Innbetalingen for eksklusiv parkeringsrett avskrives over samme periode.
En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

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

2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.
Sameiet har avsatt 1 plass for personer med nedsatt funksjonsevne.

2.6. Dyrehold

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

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

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

Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser.

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første eller tredje ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom inntektene fordeles på annen måte, må dette følge av en bestemmelse i vedtektene som alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enig i.

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

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

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

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. punkt 3 femte ledd.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker, seksjonens ventilasjonsinntak med termostat, avtrekksvifte på kjøkken som er tilpasset ventilasjonsanlegget.
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.
Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. punkt 3. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

5.3. Bygningsmessige arbeider

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

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som seksjonseieren har valgt til å utføre vedlikeholdet, er seksjonseieren ikke erstatningsansvarlig hvis seksjonseieren kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som styret har valgt til å utføre vedlikeholdet, er sameiet ikke erstatningsansvarlig hvis sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Sameiet er erstatningsansvarlig for indirekte tap som sameiets mangelfulle vedlikehold har påført en seksjonseier, men bare når sameiet har opptrådt uaktsomt.

Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet.

5.6. Fellesregler om omfanget av erstatning

Ansvaret etter 5.4 og 5.5 første og annet ledd omfatter ikke indirekte tap. Som indirekte tap regnes tap i næring, tap som følge av skade på annet enn bruksenheten og vanlig tilbehør til denne, og tap som følge av at bruksenheten eller deler av denne ikke kan brukes, for eksempel tapte leieinntekter. Utgifter til erstatningsbolig for brukere av en boligseksjon er likevel ikke indirekte tap.

Ansvaret etter 5.4 eller 5.5 gjelder bare tap den ansvarlige med rimelighet kunne regne med som en mulig følge av det mangelfulle vedlikeholdet.

Dersom den seksjonseieren som er påført skaden, ikke begrenser tapet sitt gjennom rimelige tiltak, må eieren selv bære den delen av tapet som kunne vært unngått.

Erstatningsansvaret kan reduseres dersom det vil virke urimelig for den ansvarlige. Ved vurderingen skal det legges vekt på tapets størrelse sammenlignet med det tap som vanligvis oppstår i lignende tilfeller, og forholdene ellers.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5.7. Krav mot tidligere avtalepart

En seksjonseier eller sameiet kan gjøre krav etter 5.4 og 5.5 og andre misligholdskrav gjeldende mot en tidligere avtalepart som har inngått avtalen som ledd i næringsvirksomhet. Første punktum gjelder bare i den utstrekning den ansvarlige etter 5.4 eller 5.5 kan gjøre krav gjeldende mot den tidligere avtaleparten.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

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

7.3. Ekstraordinært årsmøte

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

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon

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

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

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

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

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle styrets redegjørelse
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer.

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

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

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

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.8. Ledelse av årsmøtet

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

7.9. Inhabilitet

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

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

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

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

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes 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,

besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om
a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.14. Protokoll fra årsmøtet

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

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

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha tre medlemmer. Årsmøtet kan vedta å utvide styret til 4 personer.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer. Om andre enn fysiske personer kan velges til styremedlem, kan dette bare skje ved at det velges en utpekt representant for vedkommende.

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

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8.3. Styremøter

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

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

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

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

8.4. Styrets oppgaver

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

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

8.6. Inhabilitet

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

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.
Det er besluttet å ha forretningsfører ved etableringen av sameiet.
Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 8.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

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

9.3. Inhabilitet

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

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

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

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

10.2. Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

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

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

11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 2438

Es Rolvsrud-Park Studi 1

Velkommen til årsmøte i Es Rolvsrud-Park Studi 1

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

Dato for årsmøtet:

19. juni 2024 kl. 18:00, Rolvsrudhjemmet, møterom 3 .

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Es Rolvsrud-Park Studi 1

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Vi foreslår at forretningsfører er møteleder og sørger for effektiv gjennomføring av årsmøte.

Forslag til vedtak

Ajay Paul Singh er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges på årsmøte.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets underskudd dekkes av egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 2438 - årsrapport.pdf
2. 2438 Es Rolvsrud-Park Studi 1.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 180 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 180 000 kr.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Faraidon Hadi	Margarethas Vei 1
Styremedlem	Marius Hartmann	Margarethas Vei 1
Styremedlem	Kenneth Sollyst	Margarethas Vei 1
Varamedlem	Ida Monsen	Margarethas Vei 1

Valgkomiteen

Kontaktinformasjon
Du kan komme i kontakt med styret via Vibbo.no eller per e-post.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Es Rolvsrud-Park Studi 1
Sameiet består av 79 seksjoner.
Es Rolvsrud-Park Studi 1 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 986980148, og ligger i LØRENSKOG kommune

Gårds- og bruksnummer:
102 432

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Es Rolvsrud-Park Studi 1 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Styrets arbeid i 2023 har består bestått av følgende:

- Avholdelse styremøter og behandlinger av saker
- Oppfølgning nabosaker, forsikring, leverandører osv
- Følgende vedlikeholdsprosjekter har vært fulgt opp/ utført:
    - Omlegging av tak del 1 utført og serviceavtale inngått med Ellingen Byggservice AS
    - Callingssystem – innhentet tilbud og under oppfølgning for valg av system
    - Ladeanlegg i garasjen – styret har inngått avtale med Aneo om drift av ladeanlegg. Alle har nå mulighet til å inngå ladeavtale med Aneo.
    - Avtale med Telia fornyet – nå inkluderer vår pakke både tv og bredbånd
    - Dør i 5 etg er byttet etter skade
    - Vedlikehold heis – ny kabel, gulvbeleg og alarmtelefon
    - Oppfølgning avtale med ICE og Telenor på taket
    - Oppfølgning ferdigattest
    - Dialog med andre borrettslag i Rolvsrud – snømåking

Fremtidige planer:

- Forestående vedlikehold for kommende periode (1-3-5 år)
    - Tak del 2
    - Nytt callingssystem
    - Si opp avtale med om vaktmester med Coor og vaktselskapet Securitas
    - Ny avtale med Telenor signert i 2023 og Ice i 2024

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er noe høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak ekstra inntekter ifb. fakturering av leiekostnader etc, se note 3 for mer informasjon.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at vi har kostnadsført en tidligere fordring på 300 000 kr som gjaldt tvist. Vi har tidligere fått inn 150 000 kr som kompensasjons for dette. Dette er mer en regnskapsmessig korrigering, og skulle i teorien vi ført i regnskapet for 2022. Kostnaden er ført under konto «andre driftskostnader» og er årsaken til avviket.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte rentekostnader.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 531 481.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet” Kommentarer til budsjett for 2024”.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 500 000 til større vedlikehold.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023, og har budsjettert med en buffer.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Es Rolvsrud-Park Studi 1.

Lån
Es Rolvsrud-Park Studi 1 har lån i OBOS-banken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene
fra 01.01.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

EIERSEKSJONSSAMEIET ROLVSRUD-PARK STUDI 1
ORG.NR. 986 980 148, KUNDENR. 2438

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 926 618	2 589 888	2 882 000	3 350 000
Antenneanlegg		93 738	91 294	57 000	75 000
Andre inntekter	3	28 296	276 703	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 048 652**	**2 957 885**	**2 939 000**	**3 425 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-23 970	-23 970	-23 970	-23 970
Styrehonorar	5	-170 000	-170 000	-170 000	-180 000
Revisjonshonorar	6	-15 176	-28 830	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-121 458	-116 770	-124 500	-129 000
Konsulenthonorar	7	-107 085	-161 896	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-373 901	-1 572 947	-745 000	-739 000
Forsikringer		-307 787	-357 731	-393 500	-335 000
Kommunale avgifter	9	-901 471	-633 944	-710 000	-786 000
Energi/fyring		-680 028	-822 124	-600 000	-900 000
TV-anlegg/bredbånd		-256 023	-192 180	-211 000	-291 000
Andre driftskostnader	10	-647 726	-357 394	-250 000	-319 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 604 624**	**-4 437 785**	**-3 247 970**	**-3 723 170**
DRIFTSRESULTAT		**-555 972**	**-1 479 900**	**-308 970**	**-298 170**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	35 116	2 263	0	0
Finanskostnader	12	-191 580	-69 010	-78 000	-196 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-156 464**	**-66 747**	**-78 000**	**-196 000**
ÅRSRESULTAT		**-712 436**	**-1 546 647**	**-386 970**	**-494 170**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-712 436	-1 546 647		

EIERSEKSJONSSAMEIET ROLVSRUD-PARK STUDI 1
ORG.NR. 986 980 148, KUNDENR. 2438

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	2 520 000	2 520 000
Langsiktige fordringer		0	300 000
SUM ANLEGGSMIDLER		**2 520 000**	**2 820 000**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		3 924	9 605
Kundefordringer		3 094	0
Forskuddsbetalte kostnader		103 606	79 647
Andre kortsiktige fordringer		0	353 977
Driftskonto OBOS-banken		929 891	843 986
SUM OMLØPSMIDLER		**1 040 515**	**1 287 215**
SUM EIENDELER		**3 560 515**	**4 107 215**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		431 817	1 144 253
SUM EGENKAPITAL		**431 817**	**1 144 253**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	2 619 664	2 832 633
SUM LANGSIKTIG GJELD		**2 619 664**	**2 832 633**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		64 092	61 015
Leverandørgjeld		409 745	68 360
Påløpte renter		17 909	954
Påløpte avdrag		17 288	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**509 034**	**130 329**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 560 515**	**4 107 215**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Lørenskog, 16.05.2024
Styret i Eierseksjonssameiet Rolvsrud-Park Studi 1

Faraidon Hadi	Marius Hartmann	Kenneth Sollyst

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 895 618
Garasjeleie	22 000
Parkeringsleie	9 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 926 618**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Administrasjonsgebyr	1 596
Leietageravgift	21 000
Leie MC-plass	1 200
Parkeringsleie	4 500
SUM ANDRE INNTEKTER	**28 296**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-23 970
SUM PERSONALKOSTNADER	**-23 970**

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 170 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 176.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 501
Solvang Ivar - Prosjekt og byggrådgivning	-92 584
SUM KONSULENTHONORAR	**-107 085**

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-80 082
Drift/vedlikehold VVS	-7 313
Drift/vedlikehold heisanlegg	-209 072
Drift/vedlikehold brannsikring	-31 688
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-31 535
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-4 212
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-373 901**

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-530 387
Renovasjonsavgift	-371 084
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-901 471**

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 900
Container	-7 961
Lyspærer og sikringer	-7 867
Vaktmestertjenester	-85 058
Vakthold	-82 905
Renhold ved firmaer	-143 434
Andre fremmede tjenester	-301 084
Andre kontorkostnader	-1 715
Telefon, annet	-12 780

Bank- og kortgebyr	-3 021
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-647 726**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 543
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	589
Kundeutbytte fra Gjensidige	29 984
SUM FINANSINNTEKTER	**35 116**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken, lån 1	-90 385
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken, lån 2	-100 629
Renter på leverandørgjeld	-566
SUM FINANSKOSTNADER	**-191 580**

NOTE: 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

Garasjeanlegg		
Tilgang	2 520 000	
		2 520 000
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**2 520 000**

Garasjeanlegget er oppført til anskaffelsesverdi. Det blir ikke avskrevet.
Salg av parkeringsrettigheter tas til inntekt da parkeringsrettigheten ikke medfører noen omseksjonering, men kun gir en eksklusiv parkeringsrett på en bestemt plass.

NOTE: 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-Banken, lån 1		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,75 %. Løpetiden er 10 år.		
Opprinnelig 2022	-1 405 312	
Nedbetalt tidligere	63 494	
Nedbetalt i år	104 652	
		-1 237 166
OBOS-Banken, lån 2		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,75 %. Løpetiden er 10 år.		
Opprinnelig 2022	-1 500 000	
Nedbetalt tidligere	9 185	

Nedbetalt i år	108 317	
		-1 382
		498
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-2 619 664**

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 90315914. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i EIERSEKSJONSSAMEIET ROLVSRUD-PARK STUDI 1

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til EIERSEKSJONSSAMEIET ROLVSRUD-PARK STUDI 1.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Penneo Dokumentnøkkel: 6SBK8-EOZJK-BEBZL-KMVT8-KEJCY-1OWFP

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 6SBK8-EOZJK-BEBZL-KMVT8-KEJCY-1OWFP

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 19.06.24
Selskapsnummer: 2438 **Selskapsnavn:** Es Rolvsrud-Park Studi 1

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2024 for Es Rolvsrud-Park Studi 1

Organisasjonsnummer: 986980148
Møtet ble avholdt 19. juni kl. 18:00, Rolvsrudhjemmet, møterom 3 .

Antall stemmeberettigede som deltok: 8
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Vi foreslår at forretningsfører er møteleder og sørger for effektiv gjennomføring av årsmøte.

> **Forslag til vedtak:**
> Ajay Paul Singh er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Valg av protokollvitne

Valg av minst en eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Ajay Paul Singh foreslås som protokollfører og Andreas Kind som protokollvitne.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets underskudd dekkes av egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 180 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 180 000 kr.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Faraidon Hadi

Følgende stilte til valg:
Faraidon Hadi

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Ida Monsen

Følgende stilte til valg:
Ida Monsen

Seim & Skillebæk AS
PrivatMegleren Lillestrøm v/Karianne Rytterager
Pb. 1023 Lillestrøm Syd, 2012 LILLESTRØM
E-post: WM120_3003720@usermail.webmegler.no

Deres ref.: 120/3003720/24-24-0442 margarethas vei 1 . Vår ref.: 2438-1-018 Dato: 11.12.2024

Megleropplysninger

Boligselskap:	Es Rolvsrud-Park Studi 1
Organisasjonsnr:	986980148
Seksjonseier:	Magomadov (Bo), Juni Nuradijevitsj
Medeier:	
Leilighetsnummer:	018
Adresse:	Margarethas Vei 1, 1473 LØRENSKOG
Seksjonsnummer:	18
Gnr.	102
Bnr.	432

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring- polisenummer 90315914.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.
- Garasje: gnr 102 bnr 432 snr 79, ideell andel tinglyst på person. Husk å tinglyse både bolig og garasje.
- Ved salg tilkommer ett administrasjonsgebyr til forretningsfører iht gjeldende prisliste.
- Felleskostnader for garasje/p-plass kommer i tillegg.
- Styremail: kontakt@styrerommet.no

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208024213
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,90%
Restsaldo	1 138 455,00
Innfrielsesdato:	30.05.2032
Type rente:	Flytende rente

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208061607
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,90%
Restsaldo	1 280 609,00
Innfrielsesdato:	30.11.2032
Type rente:	Flytende rente

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 842,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	2 842,00	3 126,20 fra 01.01.2025

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

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	367,-
Fradragsberettigede kostnader:	1 998,-
Annen formue:	5 542,-
Gjeld:	27 384,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208024213
Restsaldo:	11 899,24
Kapitalkostnader:	176,18

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208061607
Restsaldo:	13 387,03
Kapitalkostnader:	189,11

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 25 286,27,-, pr. dags dato.

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

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

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil datoen i denne kolonnen vise til når avdrag på boligselskapets lån forfaller. Vær oppmerksom på at selskapet normalt vil starte innkreving av et høyere beløp 1 til 6 måneder før denne datoen.
Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Ajay Paul Singh pr. e-post: Ajay.paul.singh@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Faraidon Hadi, e-post: kontakt@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Styrets kontaktinfo: kontakt@styrerommet.no
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr. 5 525,– inkl. mva.
Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

Eierskiftegebyr er kr 6 385,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi gjør oppmerksom på at det blir en liten økning/endring av priser på våre tjenester med virkning fra 1.1.2025.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2024

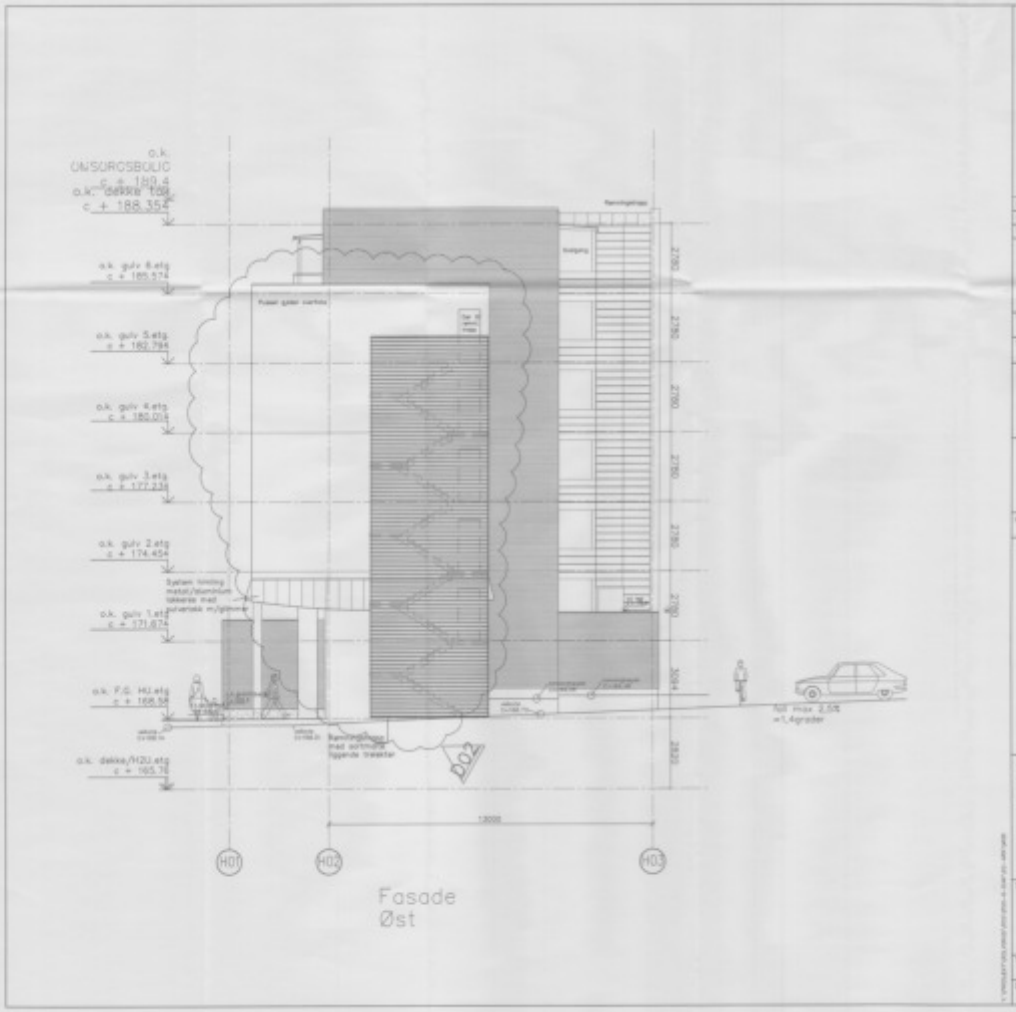
Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger:	
Meglerpakke 1 med energimerke via Ambita Infoland	4 560 kr
Meglerpakke 1 via Ambita Infoland	3 875 kr
Meglerpakke 2 via Ambita Infoland	2 650 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 000 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6385 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 789 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	9 688 kr
Parkeringsplass, uten dokumenter	825 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 650kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	7 981 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 385 kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 000 kr
Pantattest Boligaksjeselskap:	
Bestilling via Ambita Infoland	370 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 277, og 0,8 R = kr 1 022)	5 750 kr

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24





D	31.11.03	Ny fasade på enkelvegg og rammingsmål	kvl	ARK
C	14.10.03	Tekniske undersøkelse	mbk	kvl
Status	Rev.nr	Dato	Korreksjon	Tegn	Kontr

Type: TILBUDSTEGNING | Tegning nr.: A–20–43H2 | Status: D | Revisjon: 02

Tittel:

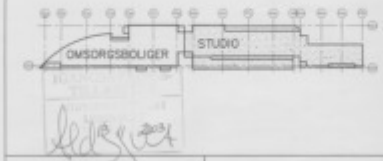
ROLVSRUD UTBYGGING AS

Arbeidsfellesskapet Rolvsrud Skog

En samarbeidsprosjekt mellom AF Bygge Entreprenør AS og Byggtek AS

HRTB

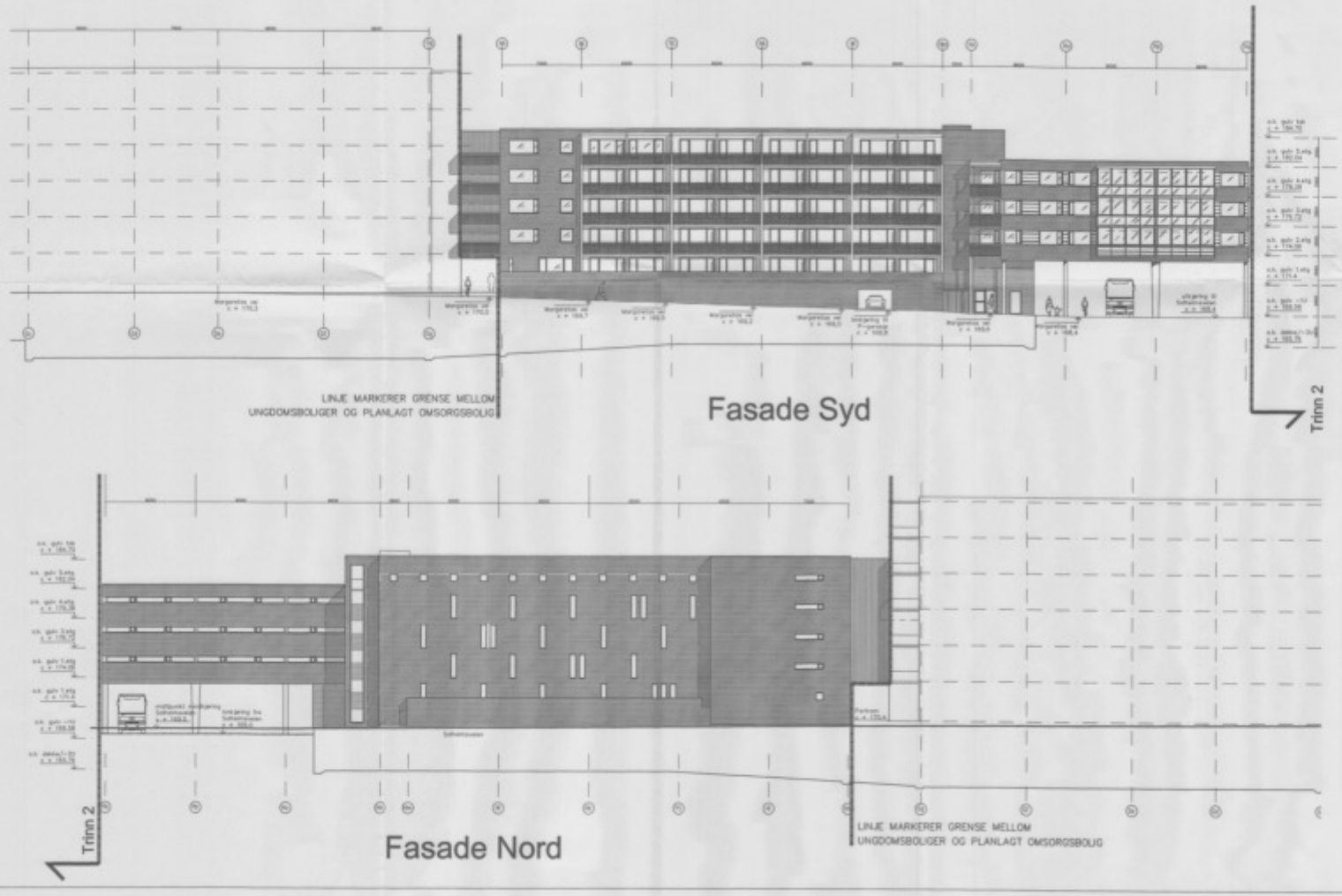
PROSJEKT: ROLVSRUD STUDIO | PROSJEKT NR.: 0333.00



ARK | RIB | RIV | RIE | BHI

Tegn: mbk | Kontr: | Type: TILBUDSTEGNING

Dato: 14.10.03 | M/F: 1/100 | Tegning nr.: A–20–43H2 | Status: D | Revisjon: 02



RAMMETILLATELSESØKN.

FASADER

ROLVSRUD UTBYGGING AS

Arbeidsfellesskapet Rolvsrud Skog

HRTB

ROLVSRUD PARK UNGDOMSBOLIGER 0113

UNGDOMSBOLIGER

OMSORGSBOLIGER

ARK

RIB

RIV

RIE

VVA

LA-ARK

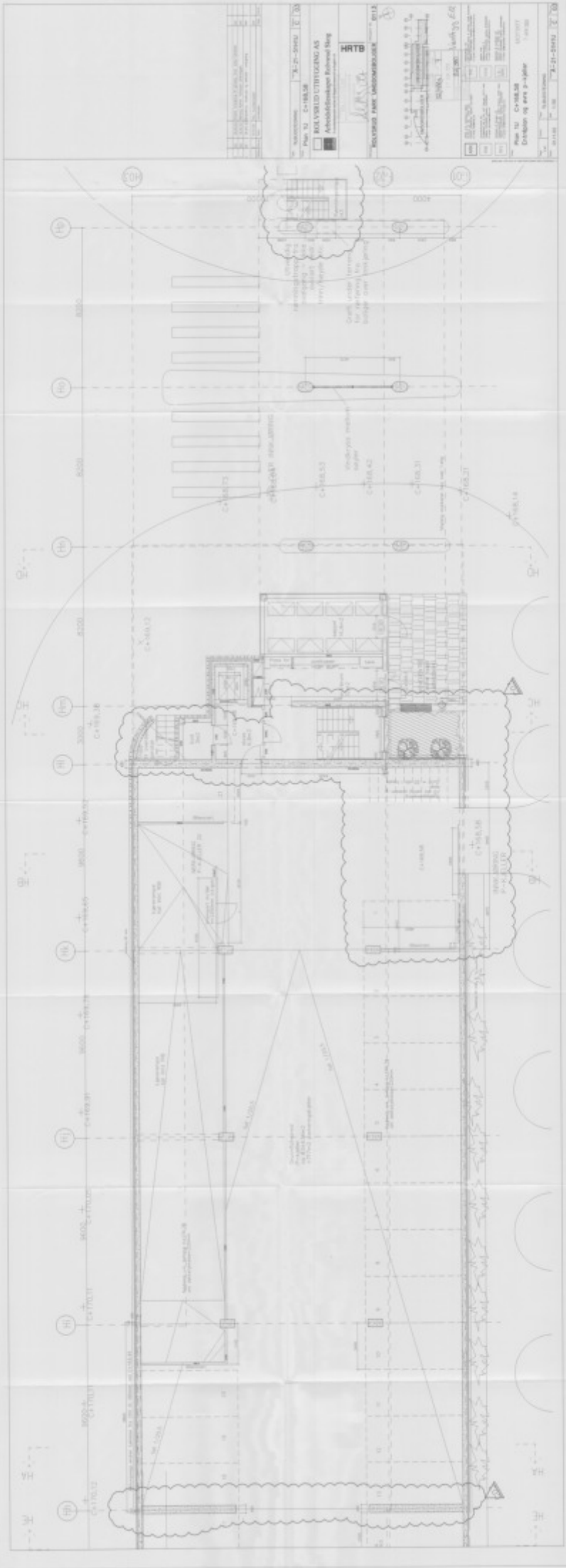
SØKNAD OM RAMMETILLATELSE
ROLVSRUD PARK UNGDOMSBOLIGER
FASADER

Tegn.	Kontr.	Godkj.	Type
KW	KW	BBR	OMO

RAMMETILLATELSESØKN.

Dato 15.01.01

Målestokk 1:200



LØRENSKOG KOMMUNE
UTBYGGINGSTJENESTEN
BYGGESAKSKONTORET

ROLVSRUD UTBYGGING AS C/O RAGNAR EVENSEN
P.B. 24 GREFSEN
0409 OSLO

Saksbehandler: Tore Rønsberg **Direkte telefon:** 67 92 95 30

Vår ref.: 02/04303-24 **Arkivkode:** 102/432 L00 **Deres ref.:** **Dato:** 12.05.04

MARGARETHAS VEI 1 GNR 102 BNR 432 UNGDOMSBOLIGER - MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE FOR DE RESTERENDE 53 ENHETENE - VEDTAK

Deres ferdigmelding datert 29.04.2004 m/vedlegg kontrollerklæringer er mottatt her den 29.04.2004 med snr.02/4303-22.

Midlertidig brukstillatelse meddeles hermed.

HUSNUMMER / ADRESSEHENVISNING MÅ MONTERES FØR INNFLYTTING SKJER.

Lørenskog kommune har tvungen renovasjon mot avgift. Avfallsbeholder fås ved henvendelse til Tekniske Tjenester, ekspedisjonen.

Vedtaket kan påklages til planutvalget og derfra til fylkesmannen i samsvar med reglene i pbl's § 15 og forv. lvs. kap. VI , hvorav en vedlegger kopi.

Med hilsen

Arild Skogholt
utbyggingssjef

Tore Rønsberg
fagsjef

Vedlegg

Kopi: NRBR v/Th.Hansen, Sykehusveien 10,1474 Nordbyhagen.
Tekniske tjenester, HER

Postadresse: Rådhuset, 1470 Lørenskog Telefon: 67 92 95 44 Bankgiro: 1628.05.91045
Besøksadresse: Rådhuset, 1470 Lørenskog Telefaks: 67 92 95 39
E-post: utbyggingstjenesten@lorenskog.kommune.no

LØRENSKOG KOMMUNE
UTBYGGINGSTJENESTEN
BYGGESAKSKONTORET

ROLVSRUD UTBYGGING A/S C/O RAGNAR EVENSEN A/S
POSTBOKS 24 GREFSEN
0409 OSLO

Saksbehandler: Tore Rønsberg **Direkte telefon:** 67 92 95 30

Vår ref.: 02/04303-18 **Arkivkode:** 102/432 L00 **Deres ref.:** **Dato:** 31.03.04

MARGARETHAS VEI 1 GNR 102 BNR 432 UNGDOMSBOLIGER - MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE FOR 25 ENHETER - VEDTAK

Deres ferdigmelding datert 24.03.2004 m/vedlegg kontrollerklæringer er mottatt her den 24.03.2004 med snr.02/4303-17.

Midlertidig brukstillatelse meddeles hermed.

HUSNUMMER / ADRESSEHENVISNING MÅ MONTERES FØR INNFLYTTING SKJER.

Lørenskog kommune har tvungen renovasjon mot avgift. Avfallsbeholder fås ved henvendelse til Tekniske Tjenester, ekspedisjonen.

Vedtaket kan påklages til planutvalget og derfra til fylkesmannen i samsvar med reglene i pbl's § 15 og forv. lvs. kap. VI , hvorav en vedlegger kopi.

Med hilsen

Arild Skogholt
utbyggingssjef

Tore Rønsberg
fagsjef

Vedlegg

Kopi: NRBR v/ Th. Hansen, Sykehusveien 10, 1474 Nordbyhagen.
Tekniske tjenester, HER

13.12.2024

MEGLEROPPLYSNINGER

Matrikkel: 3222-102/432/0/18
Adresse: Margarethas vei 1, 1473 Lørenskog

Dato siste feiing

Dato siste tilsyn:

Vi har ikke registrert noe skorsteinsløp eller ildsted på denne adressen.

Vi opplyser om at eventuelle avvik kan være utbedret, men ikke har blitt verifisert på nytt tilsyn av NRBR. Det kan eksistere avvik som ikke fremkommer av sammenstillingen.

Vi tar forbehold om skjulte feil og mangler. Denne rapporten omhandler kun feil og mangler ved skorstein og ildsted. Det er viktig at kavene til røykvarsler og slokkeutstyr også er ivaretatt. Kravene i en boenhet er:

- Det skal være minst èn detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.
- Det skal være minst ett slokkeutstyr (pulver, skum, vann) som kan brukes i alle rom. Pulverapparat og skumapparat skal inn til ekstern kontroll/service hvert 5.år.
- Feiing og tilsyn er behovsprøvd og det er kommunene som fastlegger feiegebyr. Les om feiing og brannsikkerhet på vår hjemmeside www.nrbr.no.

Henvendelser vedrørende saken kan gjøres til Marit Pettersen, som kan treffes på telefon: 95 07 99 40, eller epost marit.pettersen@nrbr.no.

Med hilsen
Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS

Anita Holtet
Seksjonsleder

Marit Pettersen
konsulent

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndstrevet signatur.

Lørenskog kommune

Lørenskog kommune
Komunalteknikk

Tlf.: 67 93 40 00
E-post: gebyr@lorenskog.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

1900 Kommunale avgifter og gebyr/Eiendomsskatt/Vannmåler

Gnr.:	102	Bnr.:	432	Fnr.:		Snr.:	18
Adresse:	Margarethas vei 1, 1473 Lørenskog						

Fakturahyppighet:

Månedlig

Tilleggsinformasjon:

Faktureres under ett til Eiersameiet Rolvsrud-Park Studie 1

	Ja	Nei
Vannmåler	☐	☐

	Dato	Vannmålerstand m³	Forbruk m³
Sist avlest			

I 2024 er det fakturert a konto vann og a konto avløp:
Fra og med:
Til og med:
Ant. m³:

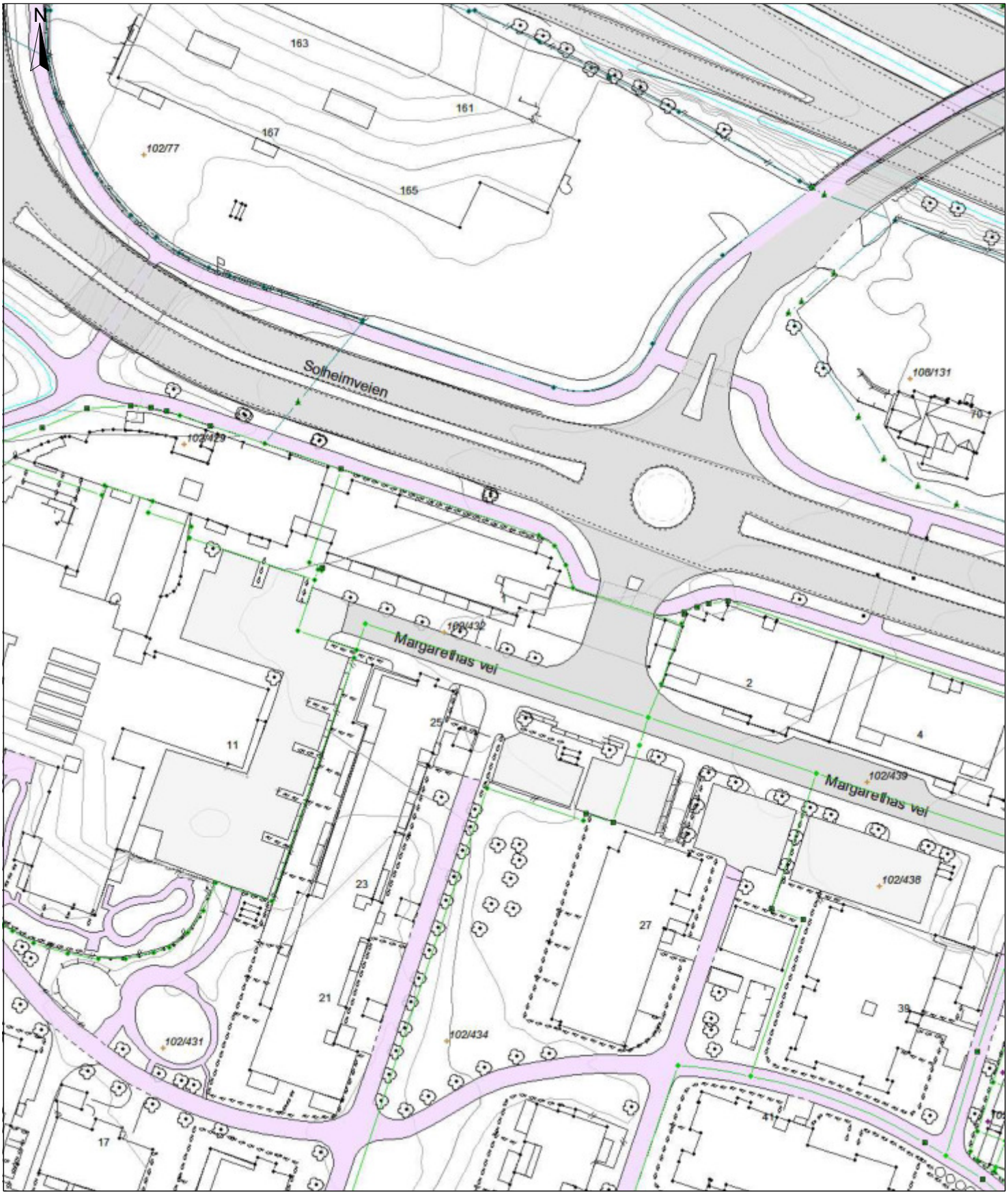
Årsgebyr vann per m³: kr 54,85 inkl. mva.
Årsgebyr avløp per m³: kr 60,08 inkl. mva.

VI GJØR OPPMERKSOM PÅ AT KOMMUNALE EIENDOMSGEBYRER SKAL GJØRES OPP MELLOM SELGER OG KJØPER (EIENDOMSMEGLER I FORBINDELSE MED OPPGJØRET).
Eiendommer hvor det er montert vannmåler må leses av ved overtagelse og tas med i oppgjøret på eiendommen.
AVLESNINGSSTAND SKAL IKKE MELDES KOMMUNEN.

GRUNNKART Målestokk:**1:1000**

Eiendom: Gnr.: **102** Bnr.: **432** Adresse: **Margarethas vei 1**

Godkjent nybygg Godkjent tilbygg



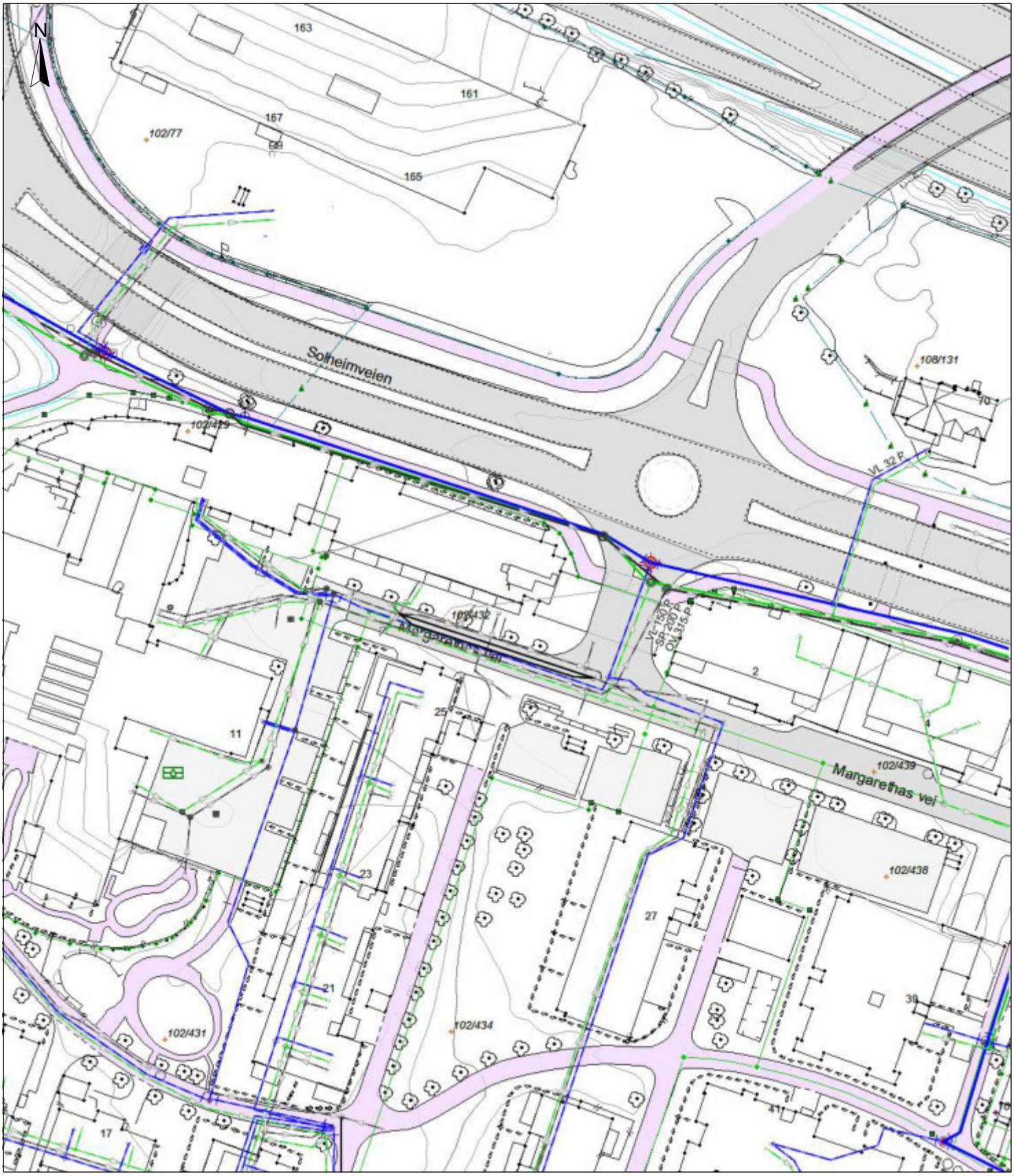
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartdatabaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjonen er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.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

LEDNINGSKART Målestokk:**1:1000**

Eiendom: Gnr.: **102** Bnr.: **432** Adresse: **Margarethas vei 1**

Vannledning Spillvannsledning Overvannsledning Avløp felles Spillvannskanal RAII

Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Spesielt gjelder dette vist beliggenhet av private stikkledninger.



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

UTSNITT AV BEBYGGELSESPLAN Målestokk:**1:1000**

Eiendom: Gnr.: **102** Bnr.: **432** Adresse: **Margarethas vei 1**



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

UTSNITT AV REGULERINGSPLAN Målestokk:**1:1000**

Eiendom: Gnr.: **102** Bnr.: **432** Adresse: **Margarethas vei 1**



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

32-5-02
SOLHEIM VEST

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR SOLHEIM VEST

Gnr./Bnr. 102/6, 102/13, 102/14, 102/80, 102/81, 102/98, 102/114, 102/116, 102/131, 102/152, 102/183, 102/380, 102/390, 108/512, 108/516 m. fl. i Lørenskog.

Planens formål

Formålet med reguleringsplanen og tilhørende reguleringsbestemmelser er å legge forholdene til rette for bygging av boliger, sykehjem, barnehage og utvikling av næringsarealer i samspill med dette.

Planen skal gi rammer for utvikling av et boligområde med god kvalitet, og med estetiske verdier knyttet til eksisterende boligområder. Deler av bebyggelsen skal etableres som en skjerm mot trafikkarealene i nord, vest og øst.

§ 1

Generelt

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

Planområdet som er beskrevet på planen er inndelt i områder med følgende reguleringsformål:

Byggeområder: **PBL, § 25, 1.ledd nr. 1** **og § 25, 2.ledd**	**B**	- Områder for bolig med tilhørende anlegg.
	B/O	- Område for bolig / offentlig bebyggelse.
	B/F/K	- Områder for bolig / forretning / kontor.
	F/K	- Områder for forretning / kontor.
Offentlig trafikkområde: **PBL § 25, 1.ledd nr. 3**	**TK**	- Kjørevei.
	GS	- Gang- og sykkelvei.
Fellesområde: **PBL § 25, 1.ledd nr. 7**	**FA**	- Felles avkjørsel
	FG	- Felles gangareal

§ 2

Felles bestemmelser

1. For 1 og 2 roms leiligheter skal det etableres 1 biloppstillingsplass, samt 0,25 biloppstillingsplass for gjester eller i reserve pr. leilighet. For 1 roms leiligheter for ungdomsboliger i felt B/O skal det etableres 0,4 biloppstillingsplasser og 1 sykkelparkeringsplass pr. leilighet. For leiligheter med 3 rom eller mer, skal det etableres 1,25 biloppstillingsplass, samt 0,25 biloppstillingsplass for gjester eller i reserve pr. leilighet. Minimum en biloppstillingsplass pr. leilighet skal legges i garasjekjeller.

   Omsorgsboliger skal ha en parkeringsdekning på 0,75 biloppstillingsplass pr. bolig, samt 0,25 biloppstillingsplass for gjester.
   Minimum 70% av biloppstillingsplassene skal legges i garasjekjeller.

   For sykehjem skal det etableres 1 biloppstillingsplass pr. sykehjemsplass.
   Minimum 70% av biloppstillingsplassene skal legges i garasjekjeller.
   For næringsareal skal det etableres 1 biloppstillingsplass pr. 50 m^2 BRA.
   Minimum 80% av biloppstillingsplassene skal legges i garasjekjeller.

   Bakkeparkering skal legges i tilknytning til adkomstveier. Minimum 5% av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede.
   Maksimalt 80 parkeringsplasser lokaliseres på bakkeplan.

2. Ved søknad om rammetillatelse skal det gjøres rede for hvordan støyreduksjonskrav kan tilfredsstilles i boligene. Miljøverndepartementets retningslinjer for maks. støynivå i og ved bolighus, skal ikke overskrides.

3. Før godkjenning av bebyggelsesplan for B/O og B/F/K skal det foreligge bindende retningslinjer for enhetlig materialbruk for fasader og støyskjermer mot Nordliveien, Solheimveien og Skårersletta.

4. Ved søknad om rammetillatelse skal det utarbeides skisse som viser arealutnyttelsen av hvert delfelt.

5. Minimum 50% av boligene innenfor planområdet skal bygges med livsløpsstandard.

6. Heiser og/eller trappeoppganger i bolighus dimensjoneres for syketransport med bårer.

7. Gangveier til og innenfor det regulerte området, tilrettelegges for rullestolbrukere.

8. Lekeplasser anlegges i henhold til kommuneplanens bestemmelser.

9. Det skal ikke etableres kjøpesenter innenfor planområdet, i strid med rikspolitiske retningslinjer for midlertidig etableringsstopp for kjøpesentre utenfor sentrale deler av byer og tettsteder.

10. Før arbeidet kan igangsettes i tiltaksområdet på Rolvsrud, 102/380, skal det foretas en arkeologisk undersøkelse av det automatisk fredete kulturminnet (vegfar) som er vist i planen.

§ 3
Byggeområde for boliger, B1 og B2

1. Bebyggelsen skal i hovedsak nyttes til boligformål med tilhørende garasjer og boder.

2. Maks. tillatt tomteutnyttelse, % TU = 90% av regulert boligareal.

3. Bebyggelsen kan utformes i inntil seks etasjer med variasjon i høyden. Der terrenget legger til rette for det, tillates delvis innredet underetasje. Maks. tillatt gesimshøyde er 18,5 meter. Omsorgsboliger innpasses i bebyggelsen.

4. Ubebygde deler av tomta skal gis en parkmessig behandling. Eksisterende vegetasjon skal forsøkes bevart. Det skal utarbeides utomhusplan vedlagt rammesøknaden for godkjenning av kommunen. Utearealene i boligområdene skal være opparbeidet i rimelig tid etter ferdigstillelse av boligene, og senest ett år etter innflytting.

5. Det skal etableres lekeplasser etter kommunens normer.

6. Minste uteoppholdsareal, MUA = 30 kvm pr. leilighet.

7. Areal under bakken skal ikke medregnes i tomteutnyttelsen.

8. Det skal innsendes bebyggelsesplan for delområdene.

§ 4
Byggeområde for blandet formål, bolig, offentlig bebyggelse, B/O

1. Bebyggelsen skal i hovedsak nyttes til bolig og/ eller offentlig virksomhet (sykehjem og barnehage), med tilhørende funksjoner. Omsorgsboliger innpasses i bebyggelsen.

2. Maks. tillatt tomteutnyttelse, % TU = 120% av regulert areal.

3. Bebyggelsen skal utformes som en sammenhengende støyskjerm i hele byggegrensens lengde mot Solheimveien og Nordliveien. Bebyggelsen kan utformes i inntil seks etasjer med variasjon i høyden. Maks. tillatt gesimshøyde er 20 meter.

4. Det skal innsendes bebyggelsesplan.

§ 5
Byggeområde for blandet formål, bolig, forretning og kontor, B/F/K

1. Bebyggelsen skal i hovedsak nyttes til bolig og/ eller kontor/ forretning, med tilhørende funksjoner. Omsorgsboliger innpasses i bebyggelsen.

2. Maks. tillatt tomteutnyttelse, % TU = 150% av regulert areal.

3. Bebyggelsen skal utformes som en sammenhengende støyskjerm i hele byggegrensens lengde mot Solheimveien.

4. Bebyggelsen kan utformes i inntil seks etasjer med variasjon i høyden. Maks. tillatt gesimshøyde er 20 meter.

5. Det skal innsendes bebyggelsesplan.

§ 6
Byggeområde for blandet formål, forretning/kontor, F/K

1. Bebyggelsen skal i hovedsak nyttes til kontor og forretning med tilhørende funksjoner.

2. Maks. tillatt tomteutnyttelse, % TU = 150% av regulert areal.

3. Bebyggelsen skal utformes som en sammenhengende støyskjerm i hele byggegrensens lengde mot Nordliveien, Solheimveien og Skårersletta.

4. Bebyggelsen tillates oppført i inntil tre etasjer, samt en tilbaketrukket toppetasje 3 meter innenfor fasadelivet.

5. Det skal innsendes bebyggelsesplan.

6. Ubebygde deler av tomta, herunder bakkeparkering skal gis en parkmessig behandling. Det skal utarbeides utomhusplan vedlagt rammesøknaden for godkjenning av kommunen.

§ 7
Trafikkområder, TK1 og TK2

1. Den delen av TK1 som omfatter Solheimveien, reguleres til fire-felts kjørevei. Veien etableres som bygate, med beplantning og fortau på sydsiden.

2. TK2, Astrids vei, reguleres identisk med dagens veibredde og plassering. Tilsvarende gjelder den del av TK1 som omfatter Nordliveien.

3. Fra Ragnhildsvei er det planlagt en avkjøring til reguleringsområde B2, som vil betjene gjesteparkering og nødvendig servicetrafikk (flytte- avfalls- og syketransport).

§ 8

Gang- og sykkelvei, GS1 - GS3

1. GS1 reguleres til gang- og sykkelvei med tilknytning til eksisterende gang- og sykkelveinett på sørsiden av Solheimveien. Gang- og sykkelveien reguleres inntil bebyggelsen med eget felt for fortau og sykkelvei. Gang- sykkelvei langs Nordliveien krysser i tunnel. Det skal opparbeides planfri kryssing under Solheimveien.

2. GS2 reguleres til gang- og sykkelvei med tilknytning til eksisterende gang- og sykkelveinett på nordsiden av Solheimveien. Avstanden mellom gang-/sykkel-veien og ytterkant rundkjøringer skal ikke være mindre enn 3 meter.

3. GS3 reguleres til gang- og sykkelvei med tilknytning til eksisterende gang- og sykkelveinett i Ragnhildsvei.

§ 9

Felles avkjørsel, FA1 og FA2

1. Fellesområdene, FA1 og FA2, er felles for følgende eiendommer: Gnr: 102, bnr: 6, 13, 98, 114, 131, 152, 183, 212, 380, og gnr. 108 bnr. 512, 516, m.fl.

2. Fellesområde, FA1, reguleres som felles avkjørsel inn mot rundkjøring i Solheimveien/Kjennveien. FA1 og FA2 vil fungere som adkomst-/fordelingsvei til bolig- og næringsområdet, og skal ha fortau eller markert gangbane på en side.

3. Over FA1 kan det bygges boliger, forretninger eller kontorer, slik at fasaden mot Solheimveien ikke blir brutt, men vil være sammenhengende mellom utbyggingsområdene B/O og B/F/K.

§ 10

Felles gangareal, FG1 og FG2

1. Fellesområdene, FG1 og FG2, er felles for følgende eiendommer: Gnr: 102, bnr: 6, 13, 98, 114, 131, 152, 183, 212, 380, og gnr. 108 bnr. 512, 516, m.fl.

2. Traseen til FG1 følger et gammelt veifar (hulvei). Området kan benyttes til intern gangvei for utbyggingsområdene. FG1 kan opparbeides med asfaltdekke og skal kunne benyttes av utrykningskjøretøyer, flytte- og renovasjonsbiler.

   Det tillates gjennomgraving av det gamle veifaret (område FG1), for opparbeidelse av rør- og ledningsnett. Det tillates også utførelse av underjordiske konstruksjoner, under FG1. Eksempelvis parkeringskjellere.

   FG1 kan ikke overbygges i noe plan over bakkenivå.

   I samarbeid med Akershus fylkeskommune skal det utarbeides en skiltplan for veitraseen, slik at brukerne får innblikk i hvorfor gangveien ligger slik den gjør, og dens opprinnelse som hulvei.

3. FG2 følger i fortsettelsen av traseen til FG1, og leder frem til felles avkjørsel, FA2. Det skal opparbeides en sammenhengende gangveiforbindelse mellom FG2 og GS1.

§ 11

Rekkefølgebestemmelser

1. Rekkefølgebestemmelsene gjelder for områdene B1, B2, B/O, B/F/K, F/K, TK1, GS1 og GS3.

2. Utbyggingsområde 1 er område B1 og B/O.
   Utbyggingsområde 2 er område B2.
   Utbyggingsområde 3 er område B/F/K, som støyskjerm for område B2.

3. B/F/K kan bygges ut tidligere.

4. Område F/K kan bygges ut uavhengig av øvrige områder.

5. Den del av GS1 som ligger vest for rundkjøringen i krysset Solheimveien/Kjennveien, må bygges ut samtidig med B/O.

   Resterende del av GS1, må bygges ut senest samtidig med B/F/K.

6. Fortau langs Ragnhilds vei, GS3, forutsettes opparbeidet samtidig med utbygging av område B2.

7. Før innflytting i felt B/O og B1, etableres den delen av TK1 som omfatter rundkjøring i krysset Solheimveien/Kjennveien, og veistrekningen vestover til og med rundkjøringen i krysset Solheimveien/Nordliveien.

Egengodkjent av Lørenskog kommunestyre den 22.11.2000

Mindre vesentlig endring, i § 2, punkt 1, 1. avsnitt og § 4, punkt 2,
vedtatt av planutvalget i sak 123/02 den **14.10.2002**

Mindre vesentlig endring, i § 8, punkt 2,
vedtatt av planutvalget i sak 038/04 den **27.04.2004**

Utbyggingsavtale og andre avtaler foreligger.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN LØRENSKOG
ASTRIDSVEI 1
1473 LØRENSKOG

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Margarethas vei 1 (Ingvild Lund Rønaas)
Vår referanse: 1523544/7313103
Bestilling: A1 2018-06-15 24

Dato
15.06.2018

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
6650	8	22.4.2004	ERKLÆRING/AVTALE SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0230 LØRENSKOG	102	432	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På wwww.seeiendom.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Rett kopi bekreftes:

STATENS KARTVERK

Returneres til
Krogsveen AS
Box 101
1319 Bekkestua

TINGLYST
22 APR. 2004
NEDRE ROMERIKE TINGRETT
DAGBOKNR.: 6650

Begjæring[1] om:

☒ Oppdeling i eierseksjoner
☐ Reseksjonering

Opplysningene i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0230	Lørenskog	102	432		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
958995369	Storebrand Livsforsikring	1/1

Doknr: 6650 Tinglyst: 22.04.2004 Emb. 008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

S.-nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]
1	B	40	B	13	B	40	B	25	B	40	B	37	B	30	B	49	B	30	B
2	B	40	B	14	B	40	B	26	B	40	B	38	B	40	B	50	B	30	B
3	B	40	B	15	B	40	B	27	B	40	B	39	B	40	B	51	B	30	B
4	B	40	B	16	B	40	B	28	B	40	B	40	B	40	B	52	B	30	B
5	B	40	B	17	B	30	B	29	B	40	B	41	B	40	B	53	B	40	B
6	B	40	B	18	B	30	B	30	B	40	B	42	B	40	B	54	B	40	B
7	B	40	B	19	B	30	B	31	B	40	B	43	B	40	B	55	B	40	B
8	B	40	B	20	B	30	B	32	B	30	B	44	B	40	B	56	B	40	B
9	B	40	B	21	B	30	B	33	B	30	B	45	B	40	B	57	B	40	B
10	B	40	B	22	B	30	B	34	B	30	B	46	B	40	B	58	B	40	B
11	B	40	B	23	B	40	B	35	B	30	B	47	B	30	B	59	B	40	B
12	B	40	B	24	B	40	B	36	B	30	B	48	B	30	B	60	B	40	B

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Sum tellere: 2870 = nevner: 2870

4. Supplerende tekst[7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato	Partenes underskrift
21.04	

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,

eller

☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,

eller

☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,

eller

☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

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

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner hvor samelebrøken reduseres)
Oslo, den 31/3.04	Espen Kuitzing	

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering[8)]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),

eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted og dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9)]

☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	
102	432		1–78	**kommune**

Sted og dato	Stempel og underskrift
Kolbotn 13.04.04	LØRENSKOG KOMMUNE UTBYGGINGSSJEFEN

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.

2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.

3) Feltet for ideel andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.

4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.

5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.

7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.

9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Dato	Partenes underskrift
31/3.04	X

STATENS KARTVERK

Oppdeling i eierseksjoner av gnr. 102, Bnr. 432 i Lørenskog kommune, side 4:

Punkt 3, Begjæring

Snr.	Formål	Brøk	Tillegsareal
61	B	40	B
62	B	30	B
63	B	30	B
64	B	30	B
65	B	30	B
66	B	30	B
67	B	30	B
68	B	40	B
69	B	40	B
70	B	40	B
71	B	40	B
72	B	40	B
73	B	40	B
74	B	40	B
75	B	40	B
76	B	40	B
77	B	40	B
78	B	30	B

Dato:	Partenes underskrift
31/3.04	Espen Klitzing

STATENS KARTVERK

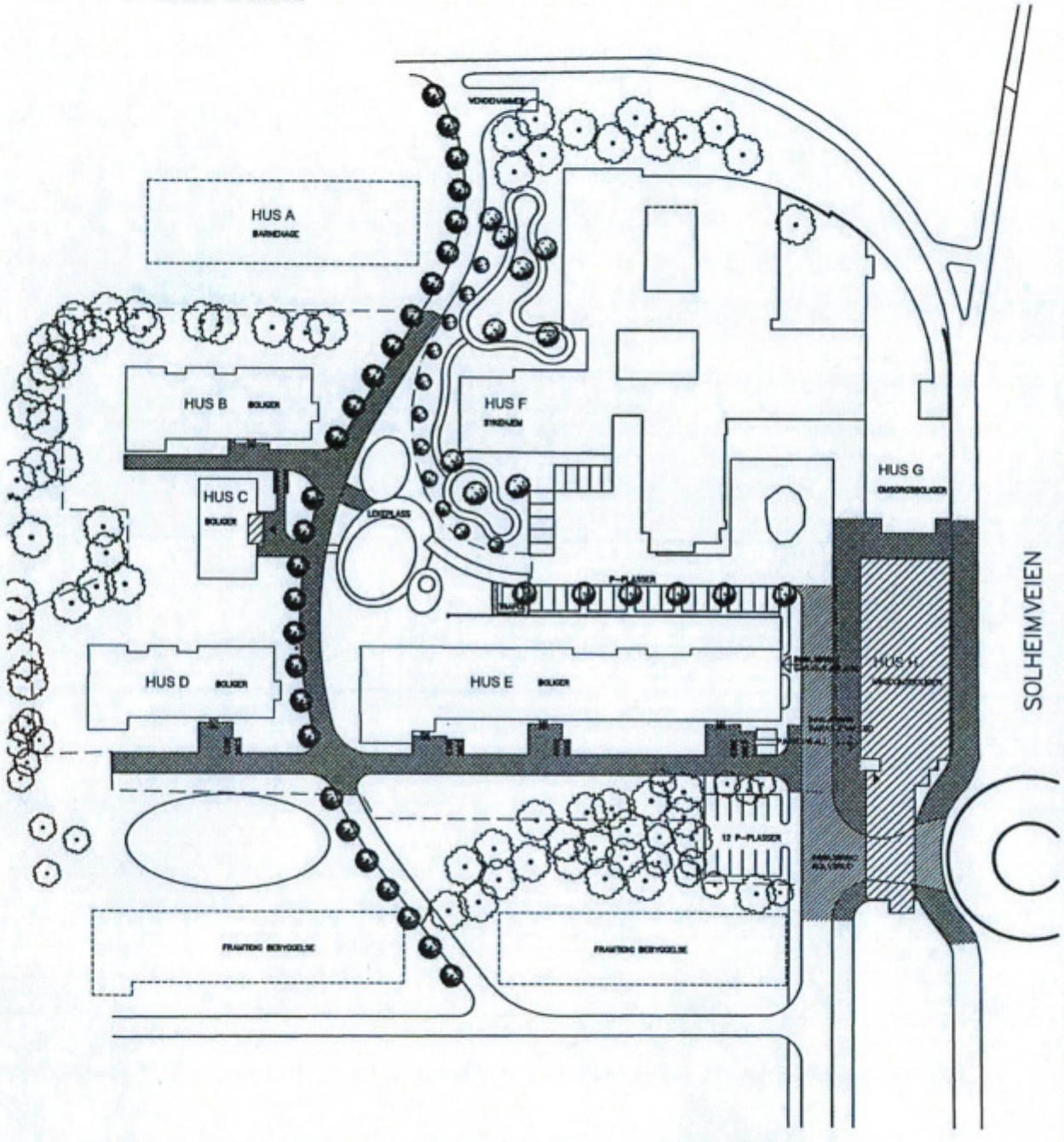
TEGNFORKLARING:

ASFALTERT GANGVEI

ASFALTERT ADKOMST

INNGANG TIL BYGNING

NORD



Gnr.102 Bnr.432
ROLVSRUD PARK STUDIO
MARGARETHAS VEI 1 1473 SKÅRER
SITUASJONSPLAN
SEKSJONERING

STATENS KARTVERK

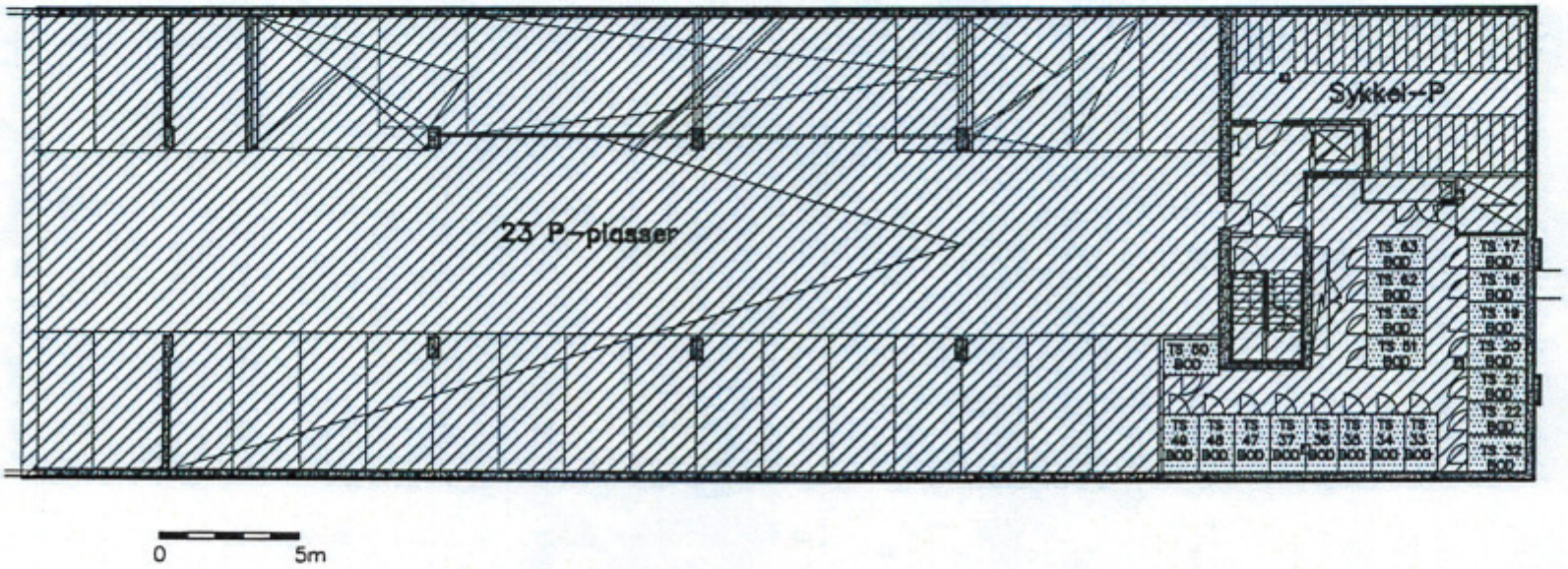
BYGGHOLT

SIGN. : .....
DATO : .....

AF

HRTB

Side 2 av 13



N

STATENS KARTVERK

Gnr.102 Bnr.432
ROLVSRUD PARK STUDIO
MARGARETHAS VEI 1 1473 SKÅRER
PLAN 2U.ETASJE
SEKSJONERING

TEGNFORKLARING:

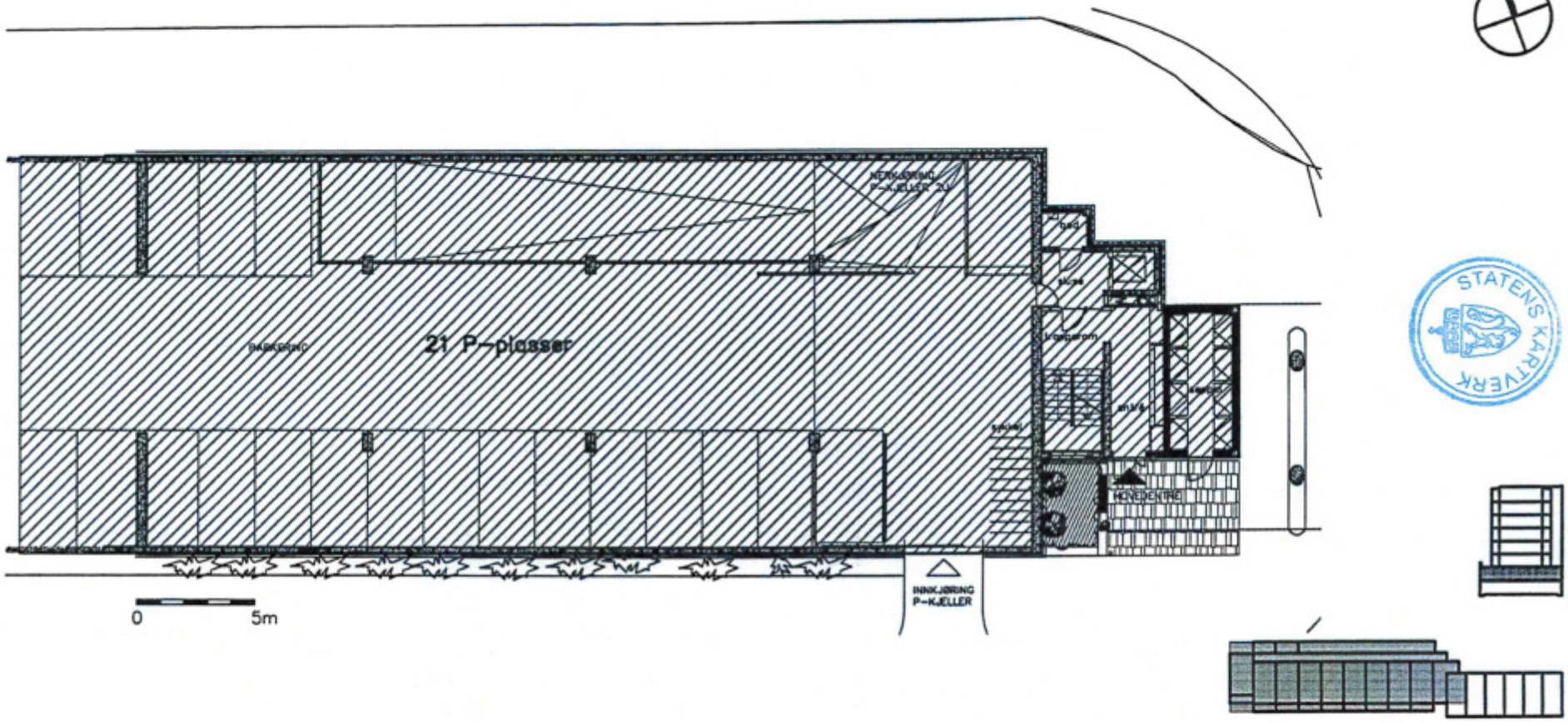
- SEKSJONSGRENSE
- SEKSJON
- FELLESAREAL
- TS nn — TILLEGGSDEL TIL SEKSJON

BYGGHOLT

SIGN. : .....
DATO : .....

HRTB

Side 3 av 13



Gnr.102 Bnr.432
ROLVSRUD PARK STUDIO
MARGARETHAS VEI 1 1473 SKÅRER
PLAN 1U.ETASJE
SEKSJONERING

TEGNFORKLARING:

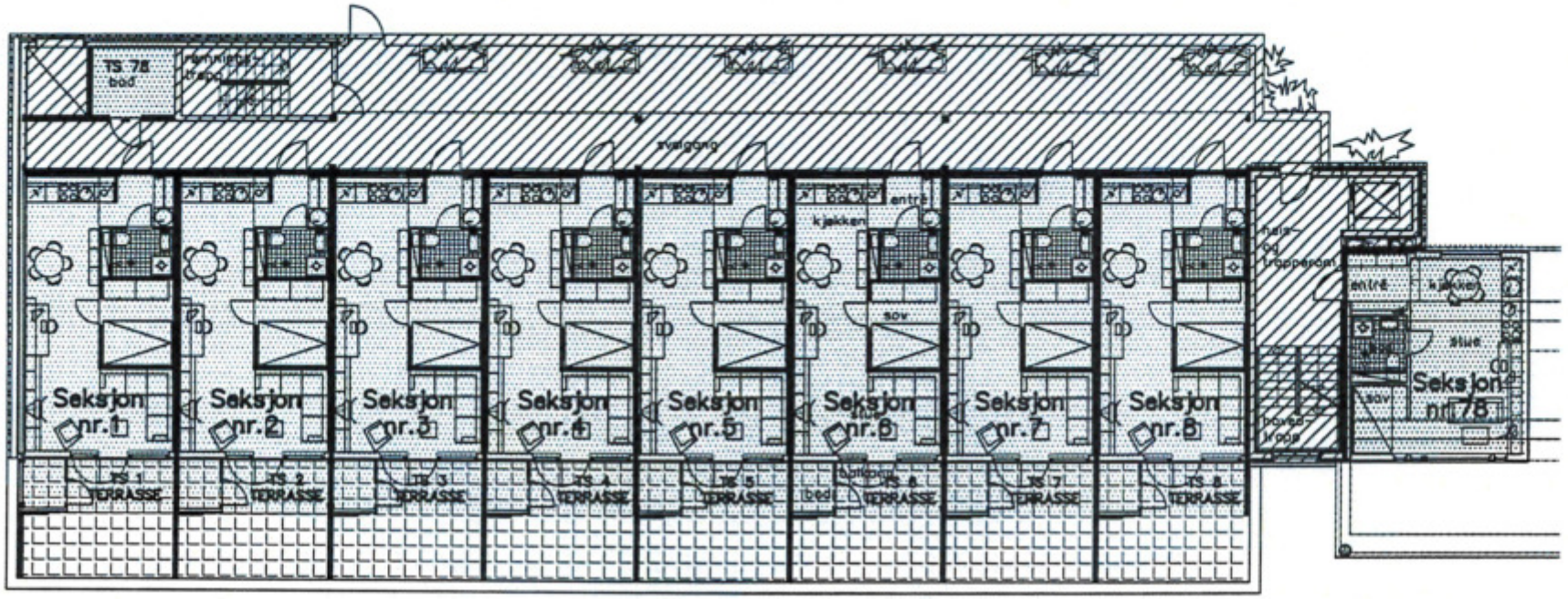
———	SEKSJONSGRENSE
·····	SEKSJON
▨	FELLESAREAL
TS nn	TILLEGGSDEL TIL SEKSJON

BYGGHOLT

SIGN. : .....
DATO : .....

HRTB

Side 4 av 13











0 5m

Gnr.102 Bnr.432
ROLVSRUD PARK STUDIO
MARGARETHAS VEI 1 1473 SKÅRER
PLAN 1.ETASJE
SEKSJONERING

TEGNFORKLARING:

- SEKSJONSGRENSE
- SEKSJON
- FELLESAREAL
- TS nn — TILLEGGSDEL TIL SEKSJON

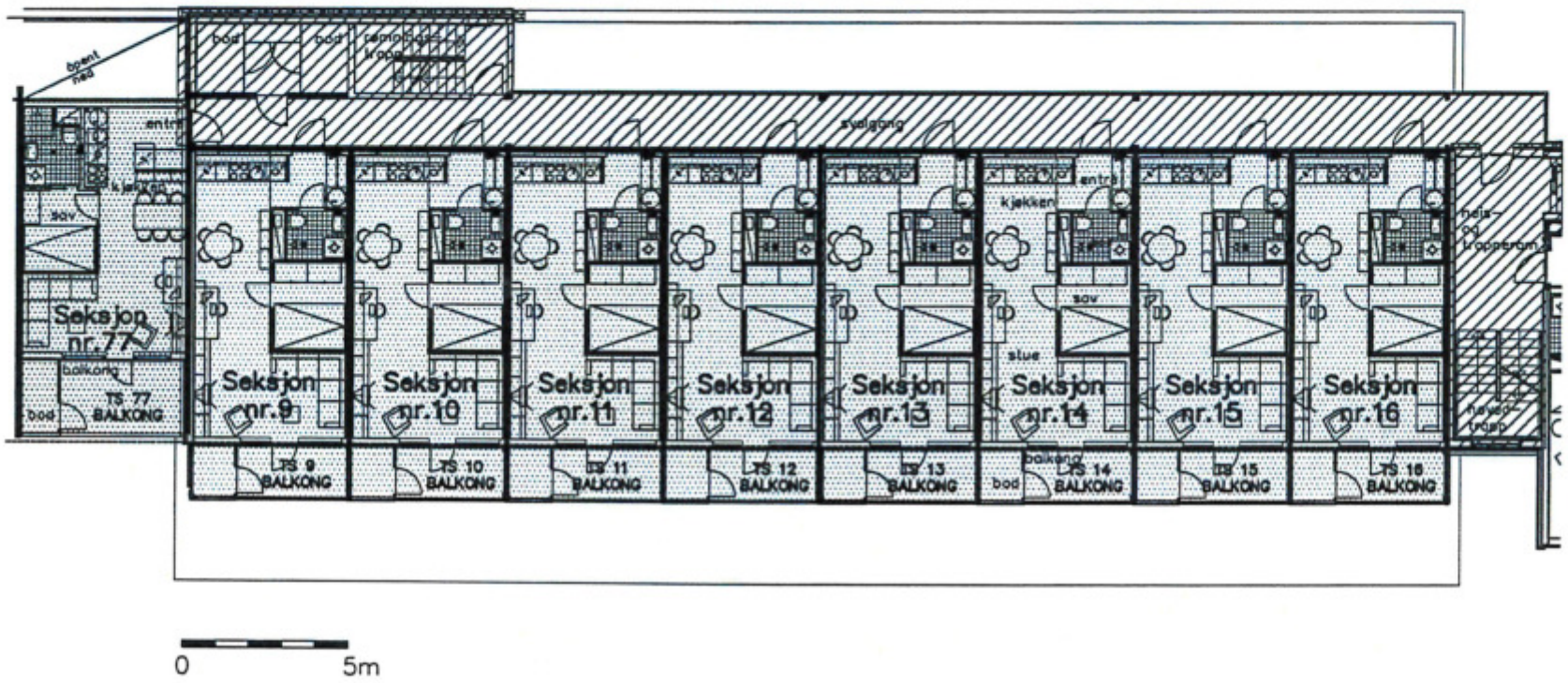
BYGGHOLT

SIGN.: .....
DATO: .....

AF

HRTB

Side 5 av 13



N

STATENS KARTVERK

Gnr.102 Bnr.432
ROLVSRUD PARK STUDIO
MARGARETHAS VEI 1 1473 SKÅRER
PLAN 2.ETASJE - vestre del
SEKSJONERING

TEGNFORKLARING:

- SEKSJONSGRENSE
- SEKSJON
- FELLESAREAL
- TS nn — TILLEGGSDEL TIL SEKSJON

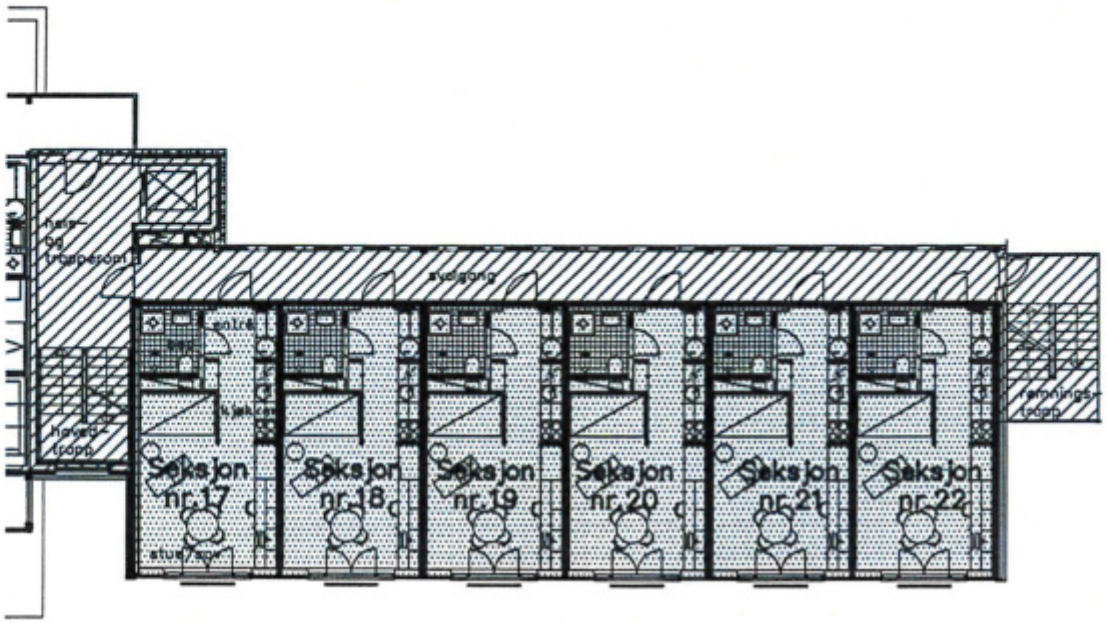
BYGGHOLT

SIGN.: .....
DATO: .....

AF

HRTB

Side 6 av 13



N

STATENS KARTVERK

Gnr.102 Bnr.432
ROLVSRUD PARK STUDIO
MARGARETHAS VEI 1 1473 SKÅRER
PLAN 2.ETASJE - østre del
SEKSJONERING

TEGNFORKLARING:

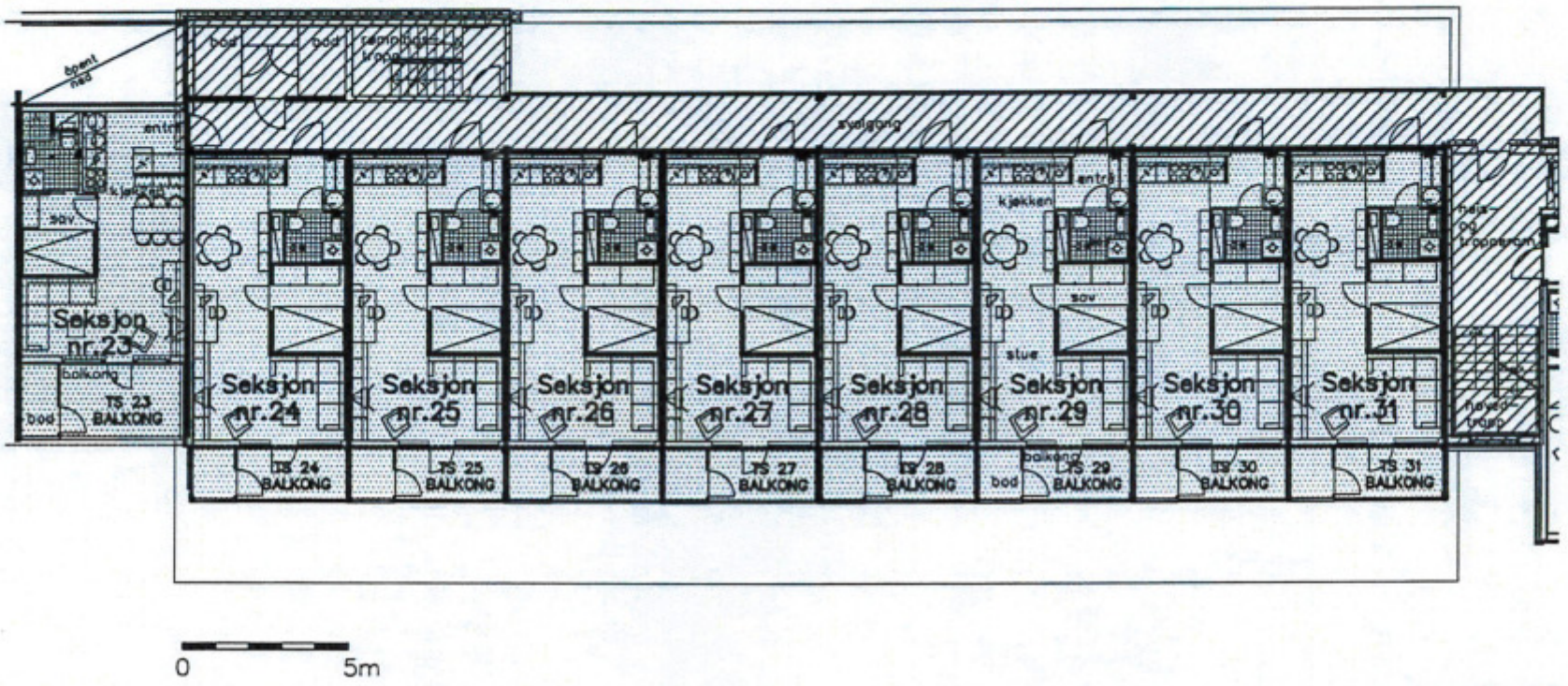
- SEKSJONSGRENSE
- SEKSJON
- FELLESAREAL
- TS nn — TILLEGGSDEL TIL SEKSJON

BYGGHOLT

SIGN. : .....
DATO : .....

HRTB

Side 7 av 13







Gnr.102 Bnr.432
ROLVSRUD PARK STUDIO
MARGARETHAS VEI 1 1473 SKÅRER
PLAN 3.ETASJE - vestre del
SEKSJONERING

TEGNFORKLARING:

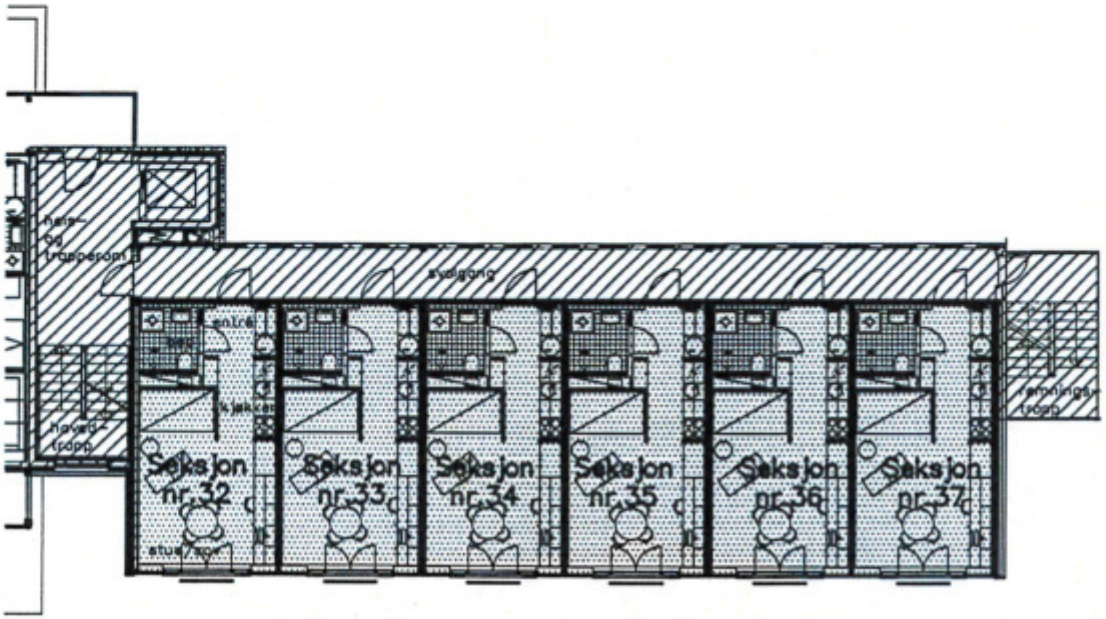
- SEKSJONSGRENSE
- SEKSJON
- FELLESAREAL
- TS nn — TILLEGGSDEL TIL SEKSJON

BYGGHOLT

SIGN. : .....
DATO : .....

HRTB

Side 8 av 13



N

STATENS KARTVERK

Gnr.102 Bnr.432
ROLVSRUD PARK STUDIO
MARGARETHAS VEI 1 1473 SKÅRER
PLAN 3.ETASJE - østre del
SEKSJONERING

TEGNFORKLARING:

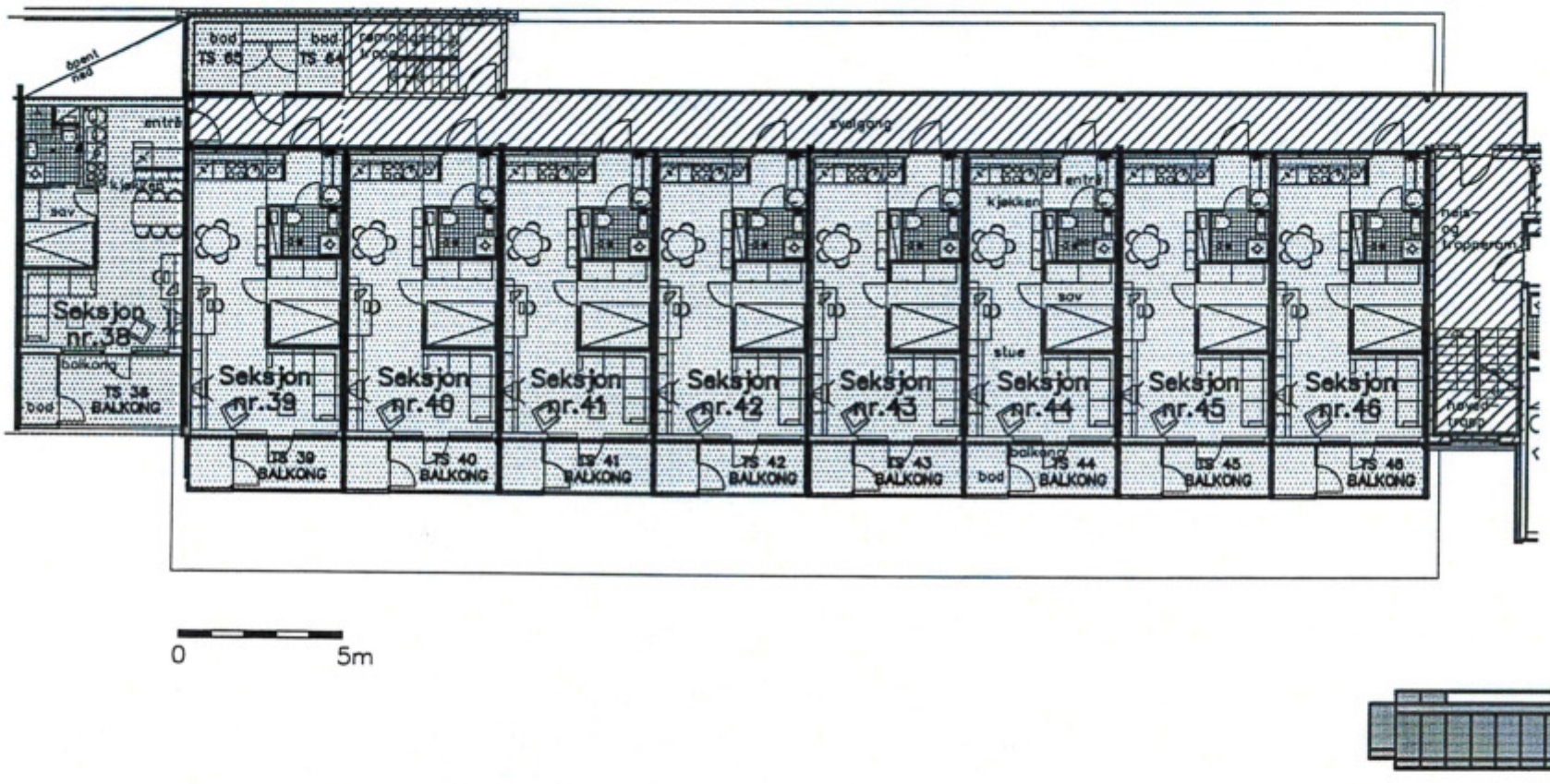
- SEKSJONSGRENSE
- SEKSJON
- FELLESAREAL
- TS nn — TILLEGGSDEL TIL SEKSJON

BYGGHOLT

SIGN.: .....
DATO: .....

HRTB

Side 9 av 13











Gnr.102 Bnr.432
ROLVSRUD PARK STUDIO
MARGARETHAS VEI 1 1473 SKÅRER
PLAN 4.ETASJE - vestre del
SEKSJONERING

TEGNFORKLARING:

	SEKSJONSGRENSE
	SEKSJON
	FELLESAREAL
TS nn	TILLEGGSDEL TIL SEKSJON

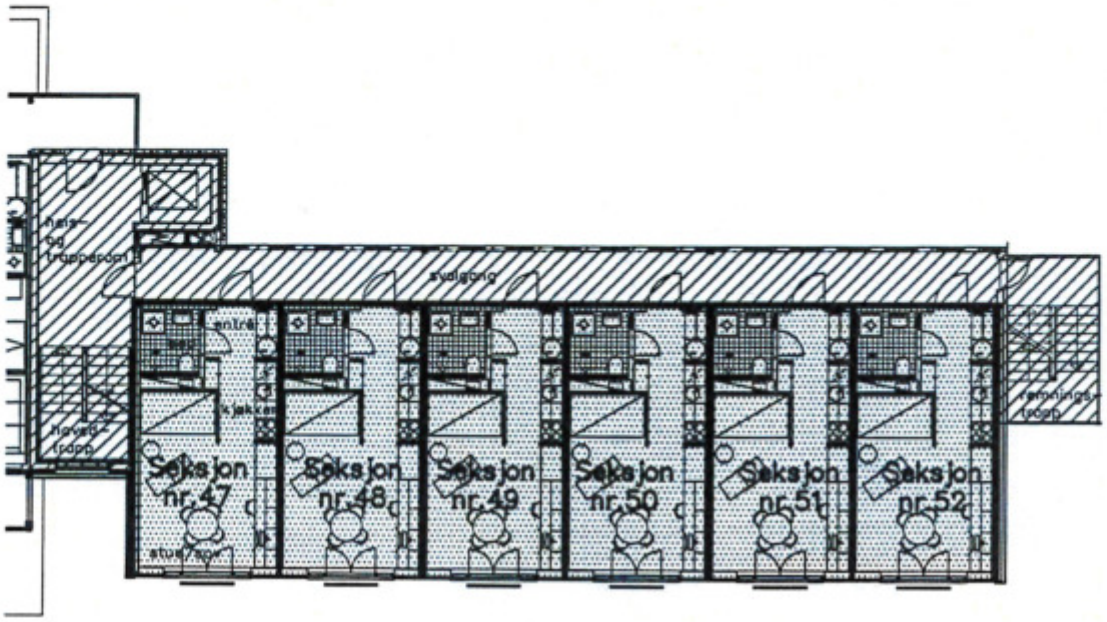
BYGGHOLT

SIGN. : .....
DATO : .....

AF

HRTB

Side 10 av 13











Gnr.102 Bnr.432
ROLVSRUD PARK STUDIO
MARGARETHAS VEI 1 1473 SKÅRER
PLAN 4.ETASJE - østre del
SEKSJONERING

TEGNFORKLARING:

———	SEKSJONSGRENSE
·····	SEKSJON
//////	FELLESAREAL
TS nn	TILLEGGSDEL TIL SEKSJON

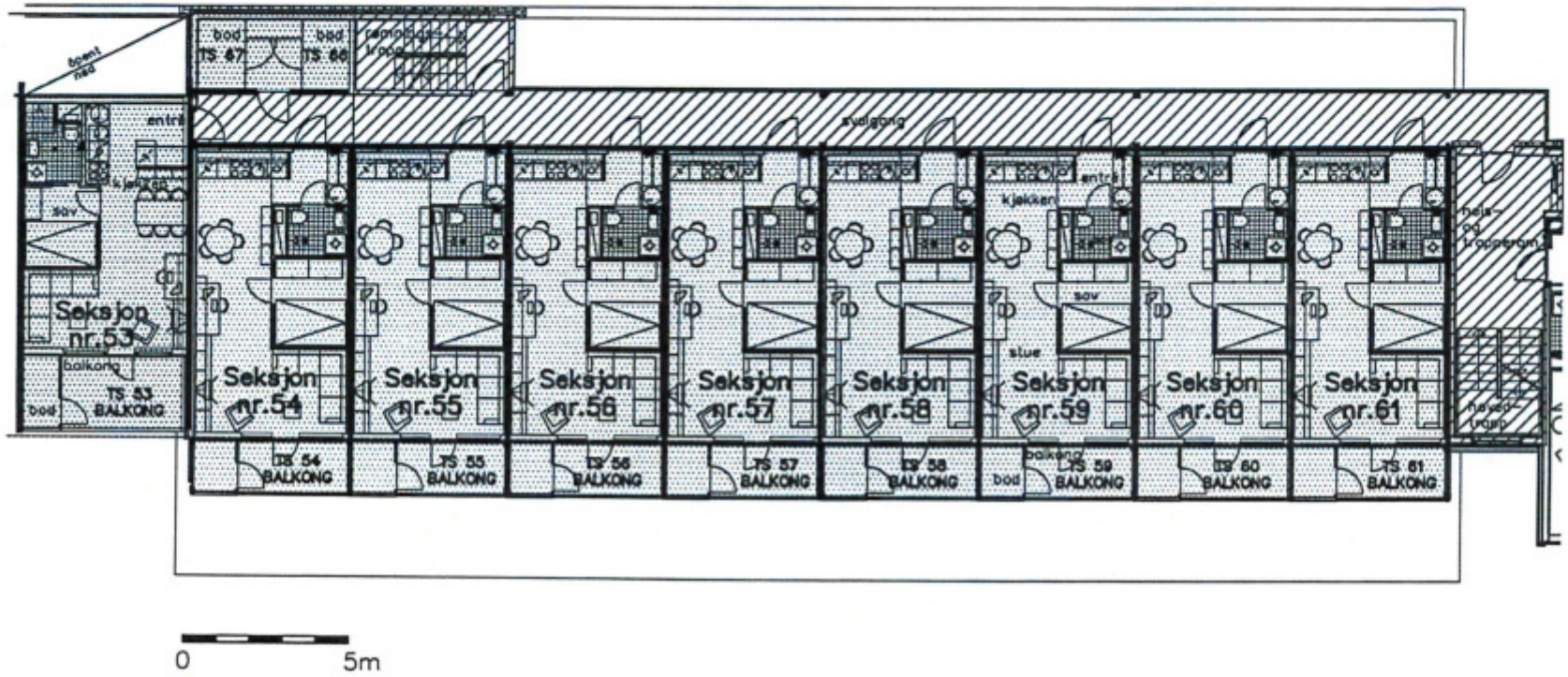
BYGGHOLT

SIGN. : .....
DATO : .....

AF

HRTB

Side 11 av 13











Gnr.102 Bnr.432
ROLVSRUD PARK STUDIO
MARGARETHAS VEI 1 1473 SKÅRER
PLAN 5.ETASJE - vestre del
SEKSJONERING

TEGNFORKLARING:

- SEKSJONSGRENSE
- SEKSJON
- FELLESAREAL
- TS nn — TILLEGGSDEL TIL SEKSJON

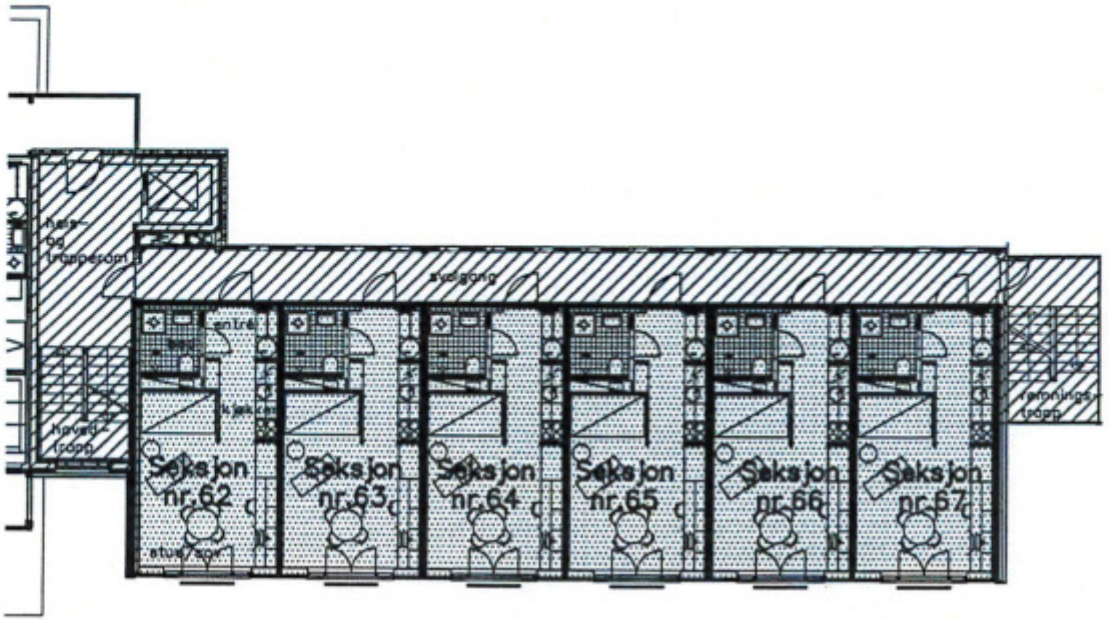
BYGGHOLT

SIGN. : .....
DATO : .....

AF

HRTB

Side 12 av 13



N

STATENS KARTVERK

Gnr.102 Bnr.432
ROLVSRUD PARK STUDIO
MARGARETHAS VEI 1 1473 SKÅRER
PLAN 5.ETASJE - østre del
SEKSJONERING

TEGNFORKLARING:

- SEKSJONSGRENSE
- SEKSJON
- FELLESAREAL
- TS nn — TILLEGGSDEL TIL SEKSJON

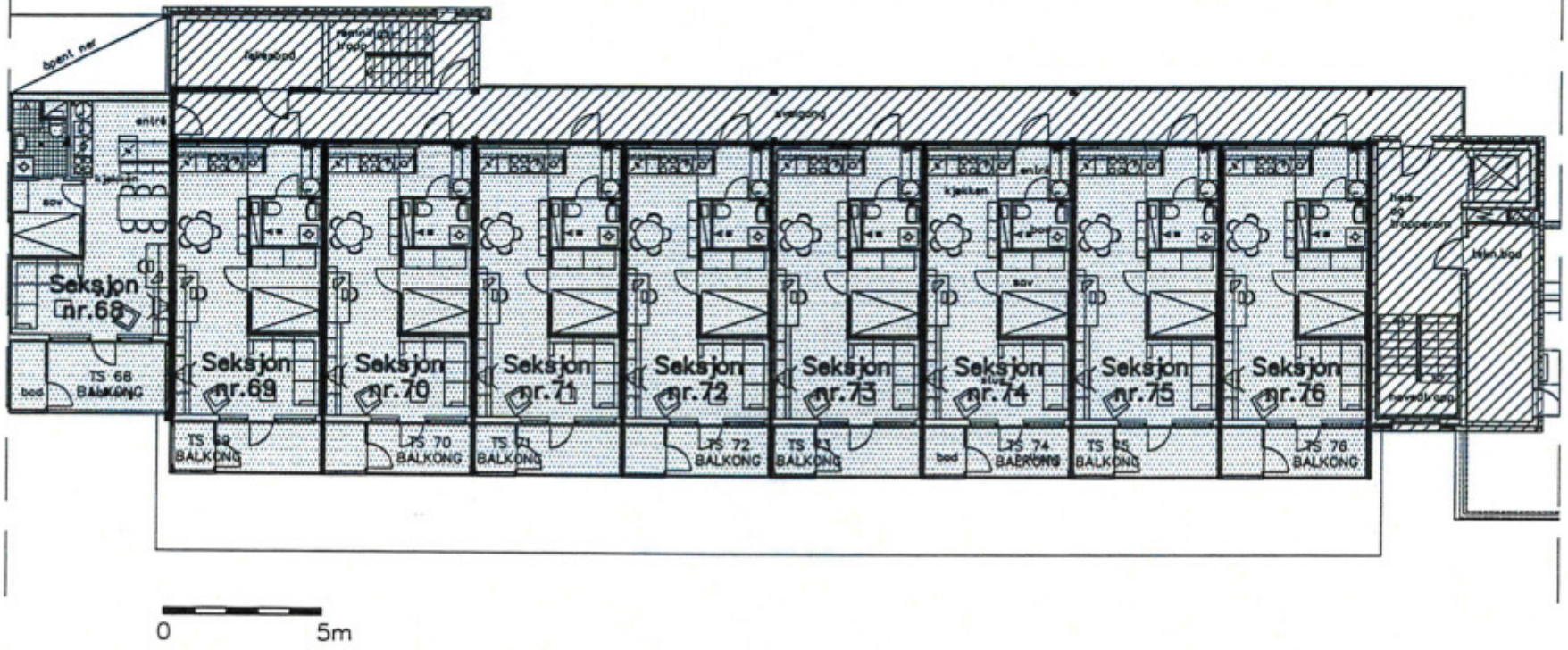
BYGGHOLT

SIGN. : .....
DATO : .....

AF

HRTB

Side 13 av 13



Gnr.102 Bnr.432
ROLVSRUD PARK STUDIO
MARGARETHAS VEI 1 1473 SKÅRER
PLAN 6.ETASJE
SEKSJONERING

TEGNFORKLARING:

- SEKSJONSGRENSE
- SEKSJON
- FELLESAREAL
- TS nn — TILLEGGSDEL TIL SEKSJON

BYGGHOLT

SIGN.: .....
DATO: .....

HRTB

ERKLÆRING

I ht urådighet tinglyst 21.05.01, dagboknr. 8071, på gnr. 102, bnr. 380, Lørenskog kommune samtykkes det herved til tinglysning av deling av tom og evt. Alle andre dokumenter som måtte være nødvendige for å tinglyse nytt bnr. 432, Lørenskog kommune.

Bærum, den 24.07.03
For Røisland & Co AS I ht fullmakt

Ann-Karin Hammer

Krogsveen AS
Gml. Ringeriksvei 43 B
Postboks 101, 1319 Bekkestua
Organisasjonsnummer: NO 982 736 927 MVA
Tlf.: 67 52 95 00, faks: 67 52 95 10
www.krogsveen.no

Nedre Romerike Tingrett
Jonas Lies gate 20
Postuttak
2000 LILLESTRØM

LØRENSKOG KOMMUNE
Utbyggingstjenesten
Arkivsaksnr. 03/3523 | Dok.nr. 3
- 1 APR 2004
Arkivkode P 102/432
Saksbeh. OSKLJA
Gradering

Vårt oppdrag nr.

Bekkestua, 01.04.04

Vedr.: samtykke til tinglysning

Vi samtykker med dette at begjæring om seksjonering blir tinglyst i eiendommen gnr. 102, bnr. 432

Med vennlig hilsen
for Krogsveen AS

Ingvild C. H. Hansen
Statsaut. Eiendomsmegler, MNEF
dir. tlf: 67 52 95 61
e-post: o.winje@krogsveen.no

STATENS KARTVERK

Kartverket

PRIVATMEGLEREN LØRENSKOG
ASTRIDSVEI 1
1473 LØRENSKOG

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 134-17-0025 (Ingvild Lund Rønaas)
Vår referanse: 1104968/3800342
Bestilling: A1 2017-03-08 61

Dato
08.03.2017

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	**Registrert:**	**Rettsstiftelse:**
20112	26.11.2004	RESEK/ENDRING FORMÅL/BRØK/TILLEGGSDEL RESEK/TILLEGGSSEK

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	**Gnr.**	**Bnr.**	**Fnr.**	**Snr.**
0230 LØRENSKOG	102	432	0	36

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På wwww.seeiendom.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 08700. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 08700 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Snr. 79

TINGLYST
26 NOV. 2004
NEDRE ROMERIKE TINGRETT
DAGBOKNR. 20112

LØRENSKOG KOMMUNE
Utbyggingstjenesten
År/saksnr. 03/3523 Dok.nr. 9
- 1 NOV 2004
Ark.kode P 102/432
Ark.kode S 610
Avdeling Saksbeh.
Kassasjonsår Gradering

Returneres til
Krogsveen AS
Boks 101
1319 Bekkestua

Begjæring[1] om:

☐ Oppdeling i eierseksjoner
☒ Reseksjonering

Opplysningene i feltene **1-4** registreres i grunnboken.

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0230	Lørenskog	102	432		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
986 980 148	Sameiet Rolvsrud park - studio	1/1

3. Begjæring

S.-nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]
1				13				25				37				49			
2				14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				2												56			
9				2												57			
10				2												58			
11				2												59			
12				2												60			

Doknr: 20112 Tinglyst: 26.11.2004 Emb. 008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstaende fordelingsliste.

Sum tellere:	2871	= nevner:	2871

4. Supplerende tekst[7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Reseksjoneringen gjelder utskilling av garasjeanlegg til en næringsseksjon.
Ny seksjon er tidligere del av fellesareal og seksjonen er sammenhengende.

Dato	Partenes underskrift
24/10-04	Annike Skadheim Annike Skadheim

Rett kopi bekreftes
STATENS KARTVERK

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,

eller

☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☐ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,

eller

☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,

eller

☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

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

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
, den		

Oppdeling i eierseksjoner av gnr. 102, Bnr. 432 i Lørenskog kommune, side ~~4~~ 3:

Punkt 3, Begjæring

Snr.	Formål	Brøk	Tillegsareal
61	B	40	B
62	B	30	B
63	B	30	B
64	B	30	B
65	B	30	B
66	B	30	B
67	B	30	B
68	B	40	B
69	B	40	B
70	B	40	B
71	B	40	B
72	B	40	B
73	B	40	B
74	B	40	B
75	B	40	B
76	B	40	B
77	B	40	B
78	B	30	B

Dato:	Partenes underskrift
31/3.04	Espen Klitzing

STATENS KARTVERK

Oppdeling i eierseksjoner av gnr. 102, Bnr. 432 i Lørenskog kommune, side 4:

Punkt 3, Begjæring

Snr.	Formål	Brøk	Tillegsareal
79	N	1	

Dato:	Partenes underskrift
24/10-24	

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering[8)]

☒ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12).

eller

☒ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Rettet fortegn ble ettertrykket

Sted og dato	Underskrift
	se signatur.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9)]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.		
102	432		1-79	Lørenskog	**kommune**

Sted og dato	Stempel og underskrift
Lørenskog 08. 11. 04	

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.

2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.

3) Feltet for ideel andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.

4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.

5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.

7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

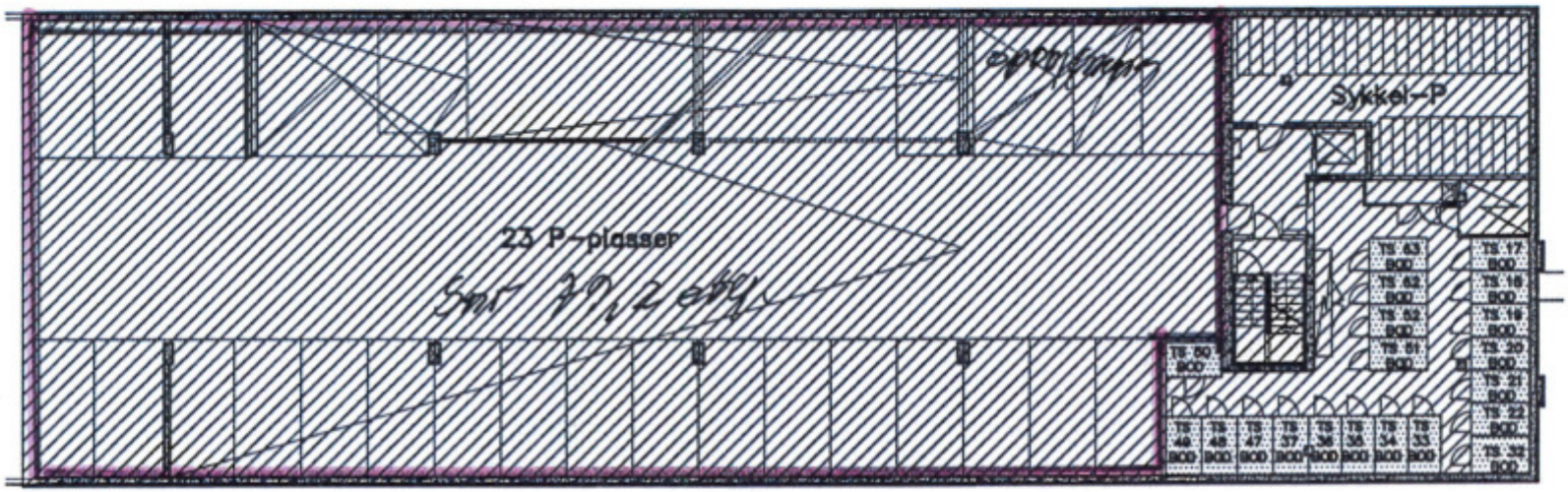
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.

9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Dette er også anses som styrets godkjenning.

Dato	Partenes underskrift
24/11-04	Gecilie Jose

STATENS KARTVERK



N

STATENS KARTVERK

0 5m





Gnr.102 Bnr.432
ROLVSRUD PARK STUDIO
MARGARETHAS VEI 1 1473 SKÅRER
PLAN 2U.ETASJE
SEKSJONERING

TEGNFORKLARING:

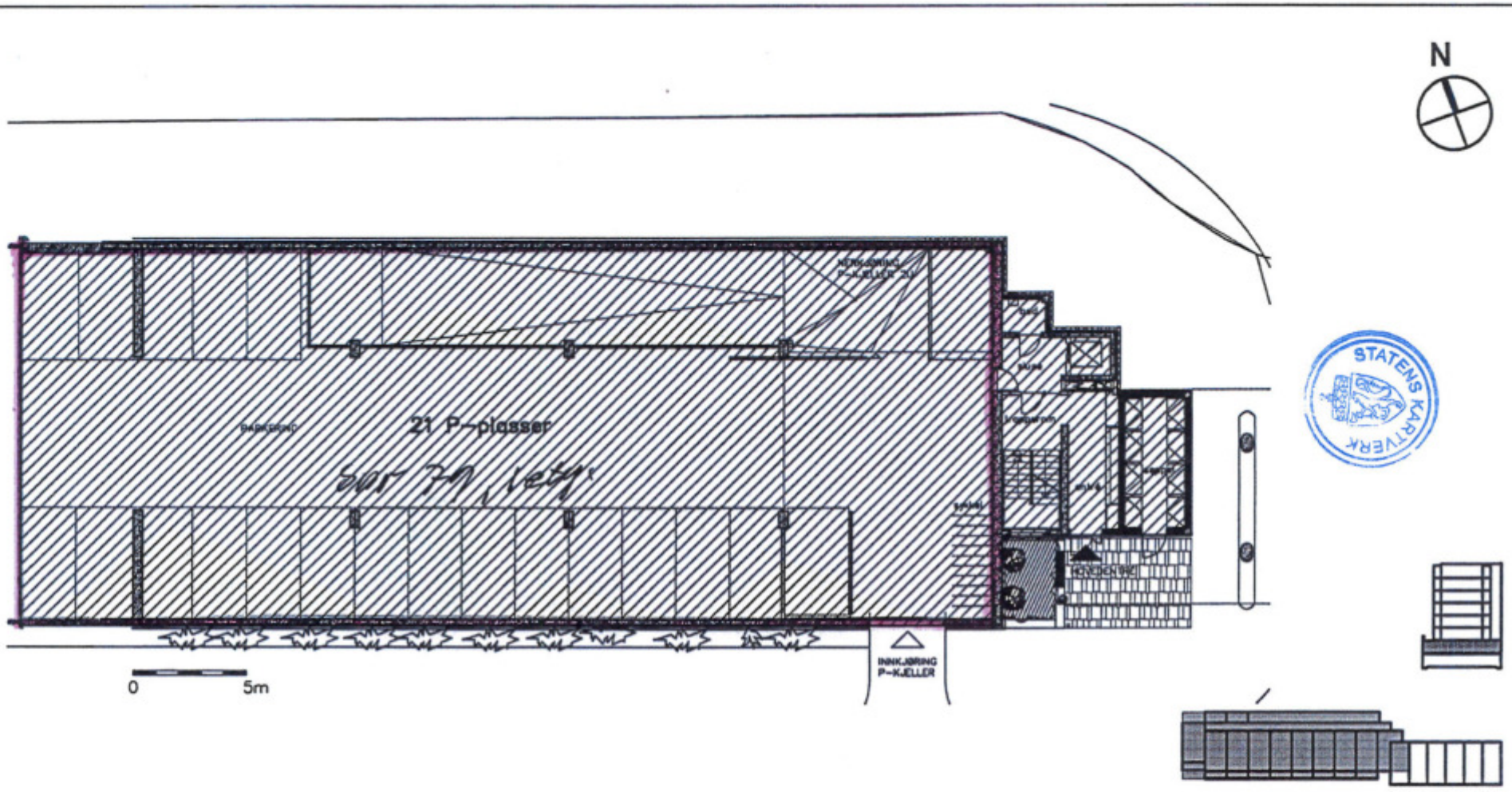
- SEKSJONSGRENSE
- SEKSJON
- FELLESAREAL
- TS nn — TILLEGGSDEL TIL SEKSJON

BYGGHOLT

SIGN. : .....
DATO : .....

AF

HRTB



Gnr.102 Bnr.432
ROLVSRUD PARK STUDIO
MARGARETHAS VEI 1 1473 SKÅRER
PLAN 1U.ETASJE
SEKSJONERING

TEGNFORKLARING:

———	SEKSJONSGRENSE
·····	SEKSJON
▨	FELLESAREAL
TS nn	TILLEGGSDEL TIL SEKSJON

BYGGHOLT

SIGN. : .....
DATO : .....

HRTB

LØSØRE OG TILBEHØR

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 eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Margarethas vei 1
Gnr. 102 Bnr. 432 Snr. 18 og Gnr. 102 Bnr. 432 Snr. 79 i Lørenskog kommune

Oppdragsnummer:
24-24-0442

Meglerforetak: NERO Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Maria Holth
Telefon / Mobil: 64 84 52 80 / 48 05 39 54
E-post: maria.holth@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: ----------

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

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

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

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

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater

Notater

Notater