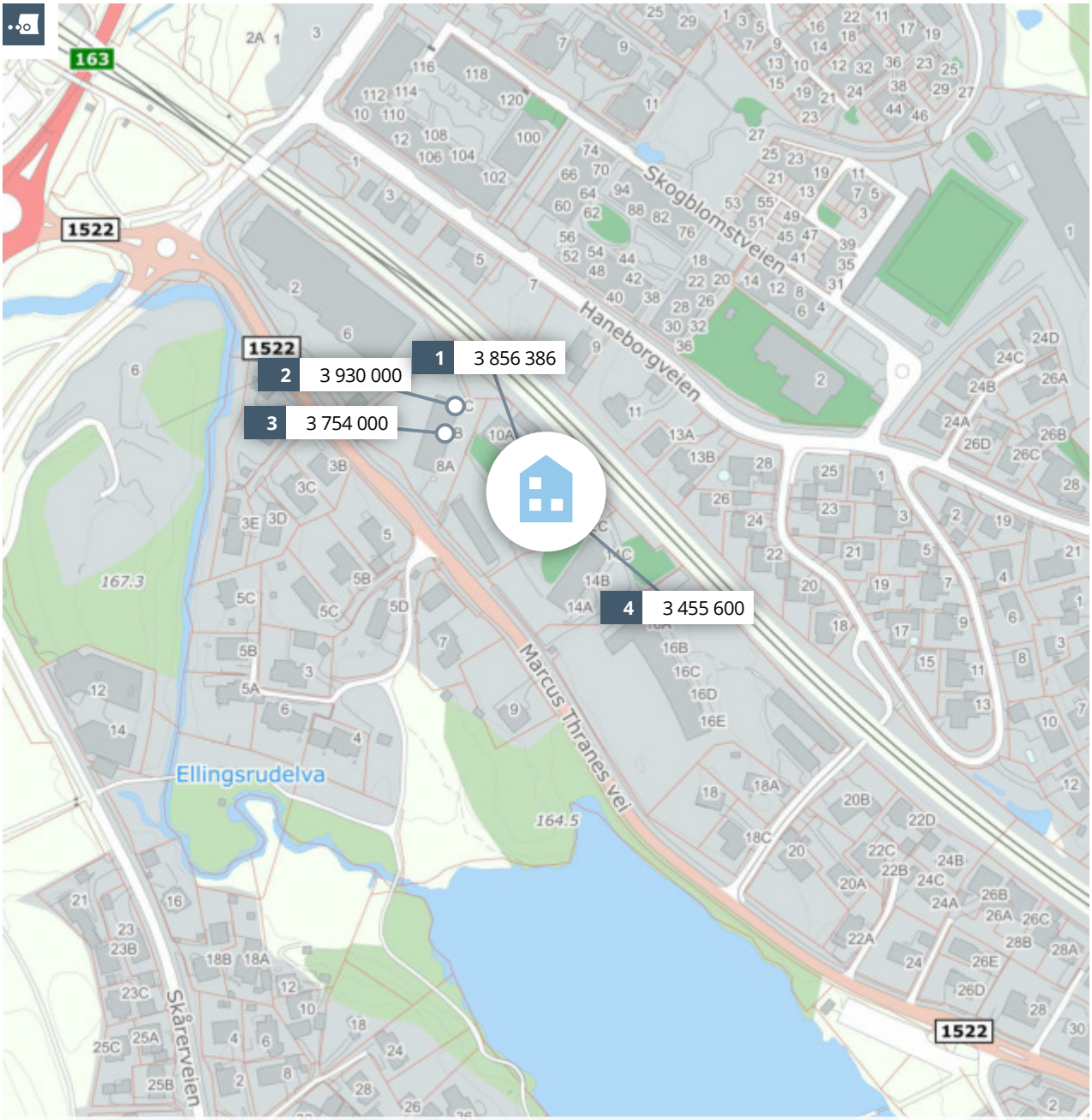
# MARCUS THRANES VEI 12A

PRIVATMEGLEREN

# Vedlegg

Meglers verdivurdering
Tilstandsrapport
Egenerklæring
Energiattest
Info fra forretningsfører
Kart
Ledningskart
Kommuneplan
Grunnkart
Byggetegninger
Servitutter
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

# MEGLERS VERDIVURDERING




# Meglers verdivurdering

# MARCUS THRANES VEI 12 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren NERO Eiendomsmegling AS den 18.06.2025

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: Lars Espen Storebø.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Marcus Thranes vei 12 A, 1470 LØRENSKOG

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1966

GNR 106 BNR 68 FNR 0 SNR 5 KOMMUNE 3222 LØRENSKOG GRUNNKRETS FJELLHAMARSKOGEN-VEST

Verdivurdert til

# 3 490 000

| - | 3 490 000 | 56 290 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 62 m² | - m² | - m² | - m² | - m² | - m² |
| Byggeår | | | | | | 1966 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | 2 600 |
| Formue | 13 708 |
| Soverom | 2 |
| Etasje | 1 |
| Balkong | |

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| EIENDOM | | | | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Marcus Thranes vei 10 C<br>61 m² 1964 2. etg 2 sov | | | 19.04.2024 | 3 890 000 | **3 840 000** | 16 386 | 3 856 386 | **63 219** |
| 2 | Marcus Thranes vei 8 C<br>62 m² 1966 1. etg 2 sov | | | 14.03.2025 | 3 900 000 | **3 930 000** | 0 | 3 930 000 | **63 387** |
| 3 | Marcus Thranes vei 8 B<br>62 m² 1965 1. etg 2 sov | | | 07.11.2024 | 3 850 000 | **3 750 000** | 4 000 | 3 754 000 | **60 548** |
| 4 | Marcus Thranes vei 12 C<br>60 m² 1965 3. etg 2 sov | | | 05.11.2024 | 3 590 000 | **3 450 000** | 5 600 | 3 455 600 | **57 593** |

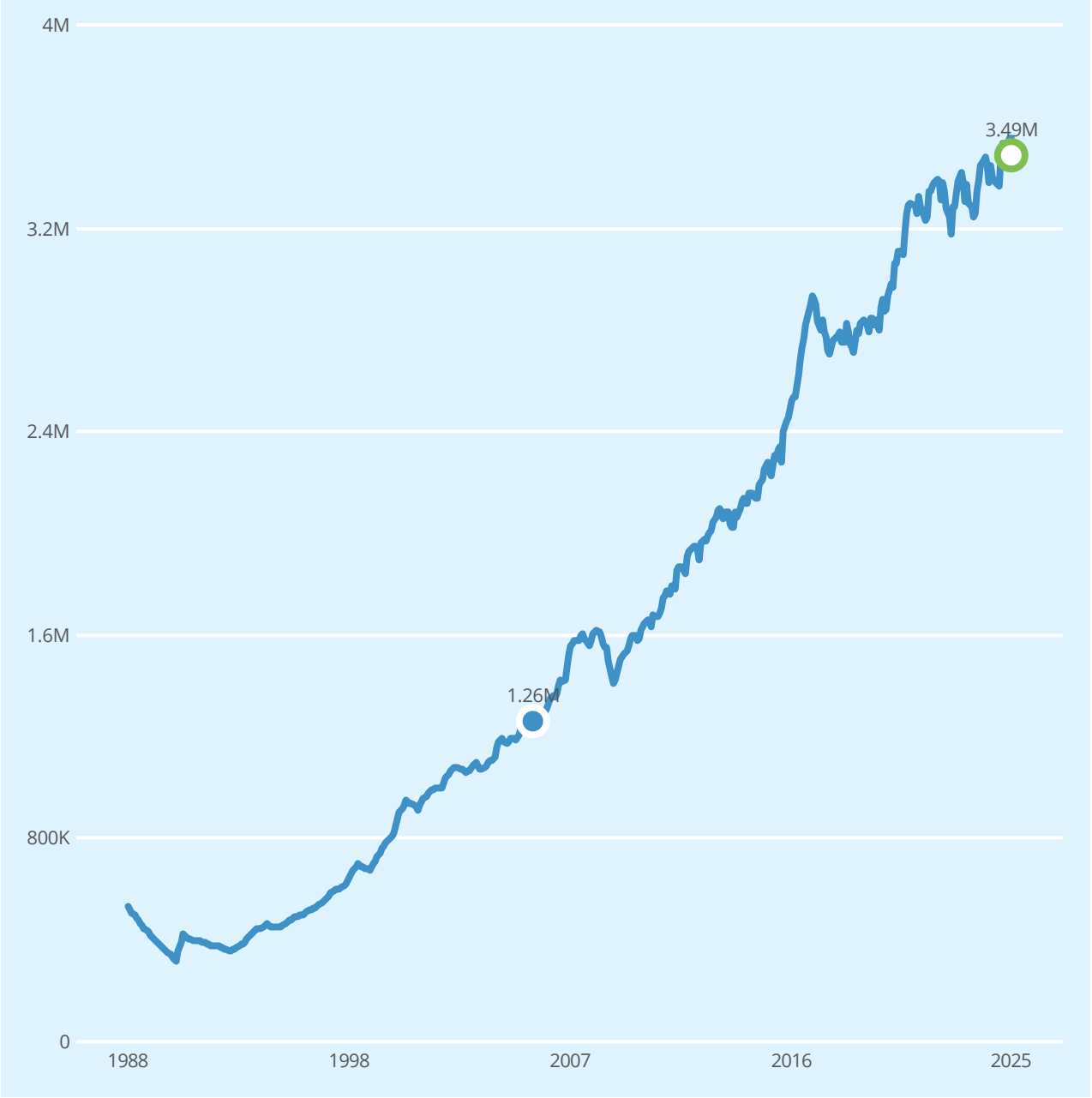
Eiendommen ligger godt til i et attraktivt område. Selv om det er potensiale for noe utbedringer er det en fin og lys leilighet med god planløsning.

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.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

# Historiske omsetninger




Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

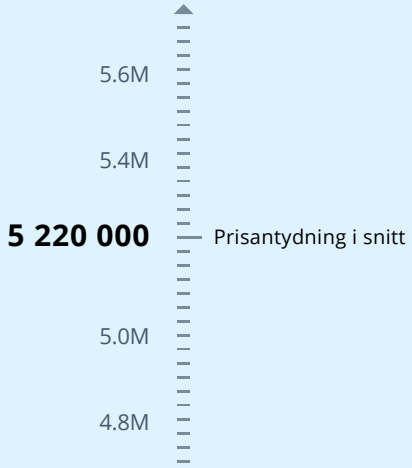
1 Blokk

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 25.07.2005 | 05.08.2005 | 09.09.2005 | 1 200 000 | 1 160 000 | 100 554 | 1 260 554 | |
| 08.09.1989 | | 08.09.1989 | - | 71 550 | - | 71 550 | 2 |

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

# Leiligheter til salgs i 1470 LØRENSKOG nå

24
leiligheter til salgs

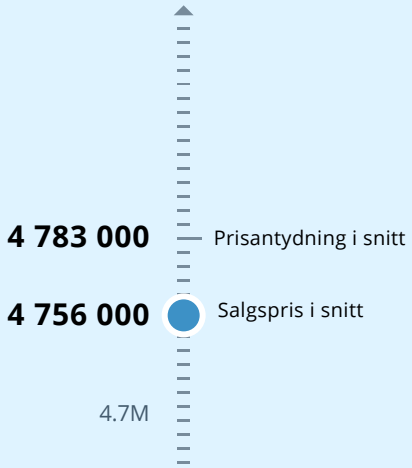



Annonsene har i snitt ligget ute i

43
dager

# Leiligheter solgt i 1470 LØRENSKOG siste 3 mnd

41
leiligheter solgt

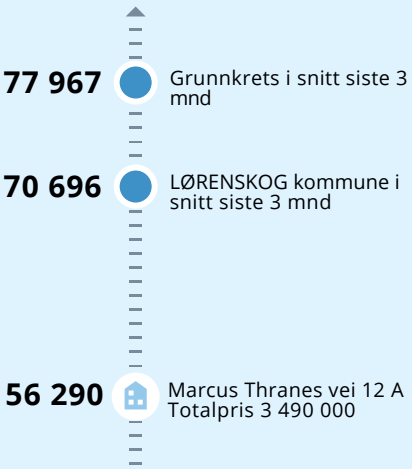



Solgt i snitt i løpet av

64
dager

for 0.2% under prisantydning

# Analyse m²-priser



# TILSTANDSRAPPORT

# Tilstandsrapport

Eierseksjon

Marcus Thranes vei 12 A, 1470 LØRENSKOG

LØRENSKOG kommune

gnr. 106, bnr. 68, snr. 5

**Sum areal alle bygg: BRA: 72 m² BRA-i: 62 m²**



**Befaringsdato:** 17.06.2025 **Rapportdato:** 18.06.2025 **Oppdragsnr.:** 11256-1989 **Referansenummer:** BT1534

**Autorisert foretak:** BNAnalyse AS **Sertifisert Takstingeniør:** Geir Csisar **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
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.

# BNAnalyse AS

BNAnalyse AS er et uavhengig konsulentfirma innen bygg og eiendom. Selskapet utfører vurderinger av bolig og næringseiendommer for privat og offentlig sektor i Oslo og Akershus.

Våre medarbeidere har mange års erfaring i å bistå med byggelånsoppfølging, overtagelsesbefaringer, tilstandsvurdering, skadetaksering, og verdifastsettelse av eiendommer, stripeavståelser og større bolig- og næringseiendommer.

Selskapet er medlem hos anerkjennelseorganene Norsk Takst, Fagrådet for Våtrom og Tegova, som setter høye krav til faglige kvalifikasjoner, rutiner og etterutdannelse.

**Rapportansvarlig**

Geir Csisar

geir@bnanalyse.no

924 04 059

BNAnalyse AS
Pb. 127
1411 KOLBOTN

# 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 byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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 bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

## 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.




### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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




### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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




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

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

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




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

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




### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader




Tiltak under kr 10 000




Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000




Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000




Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000




Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Boligen er bygget i 1966.
Kjøkken er pusset opp i 1987.
Badet er pusset opp i ca. 2010. Ny baderomsinnredning, speil, servant, dusjkabinett inkl. armatur i 2025.
Boligen har et generelt behov for oppussing for å oppnå dagens krav til standard.

## Eierseksjon - Byggeår: 1966

UTVENDIG Gå til side

Bærende konstruksjoner i betong. Utvendig etterisolert. Fasader forblendet med teglstein.
Flatt tak antatt tekket med takpapp/membran.
Vinduer med 3-lags isolerglass og plastkarmer. Nye i 2016.
Finért entrédør. Brannklassifisert. Ny i 1987.
Balkongdør med isolerglass. Ny i 2016.
Utgang fra stue til sør/vestvendt balkong på ca. 4 m². Betongdekke.
Kjellerbod på ca. 10 m²

INNVENDIG Gå til side

Laminat, gulvbelegg og fliser på gulv. Malt tapet, malt glassfiberstrie, malte flater, malte panelplater, tapet og fliser på vegger. Malte himlinger.
Etasjeskillere i betong.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Malte glatte dører.
Glassfelt i dør mellom entré og stue.

VÅTROM Gå til side

Bad/WC:
Badet er pusset opp i ca. 2010. Ukjent omfang og utførelse av oppussingen. Ny baderomsinnredning, speil, servant, dusjkabinett inkl. armatur i 2025.
Byggeforskrifter fra 1997-2010 er lagt til grunn for vurdering av rommet. Ingen dokumentasjon over utførelse.
Fliser på vegger. Malt himling.
Fliser på gulv. Elektriske varmekabler.
Plastsluk. Membran kan ikke inspiseres grunnet overmurt overgang mot klemring.
Gulvstående toalett. 80 cm servant med skuff. Dusjkabinett med glassvegger. Opplegg for vaskemaskin.
Naturlig ventilasjon. Tilluft via spalte under dør.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er praktisk mulig grunnet murte vegger. Fuktsøk med Protimeter fuktindikator er foretatt på overflater. Ingen unormale verdier er observert.

KJØKKEN Gå til side

Separat kjøkken med spiseplass.
Kjøkkeninnredning med beiset profilerte fronter, laminat benkeplate, 1 1/2 oppvaskkum i stål med avrenningsfelt, fliser over benk.
Frittstående komfyr, opplegg for oppvaskmaskin.
Avtrekksvifte med utkast til friluft (via yttervegg).
Innredninger ble fornyet i 1987 iflg. tidligere takst.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Røropplegg med kobberrør. Hovedstoppekran på bad.
Avløpsrør av ukjent alder og type.
Naturlig ventilasjon. Tilluft til boligen via veggventiler/vindusventiler.
Varmtvannsbereder plassert i kjøkkenbenk.
Oppvarming med elektrisitet.
Sikringsskap med skrusikringer og strømmåler plassert i fellesgang rett utenfor leiligheten. 35 A hovedsikring.
Røykvarslere/brannvarslere. Brannslukkingsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Støpt såle antatt fundamentert på fast grunn. Grunnmur i betong.

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

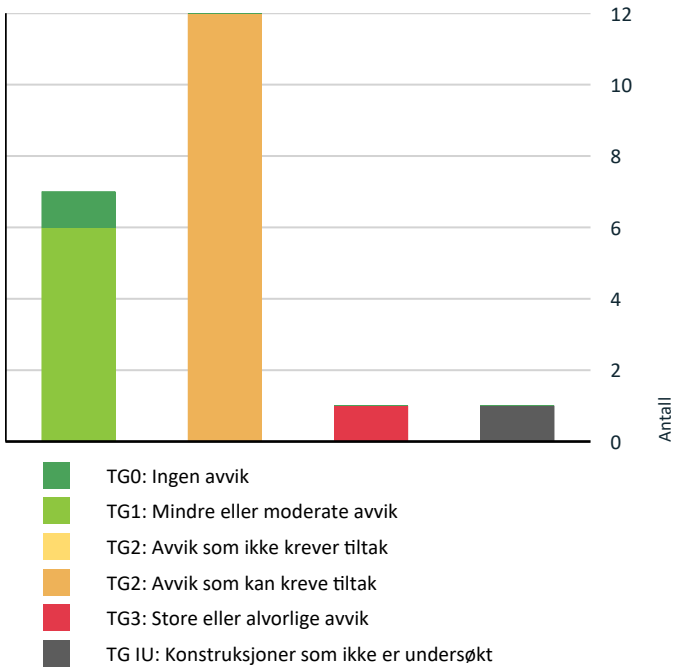
## Lovlighet Gå til side

**Eierseksjon**

- Det foreligger ikke tegninger

# Sammendrag av boligens tilstand

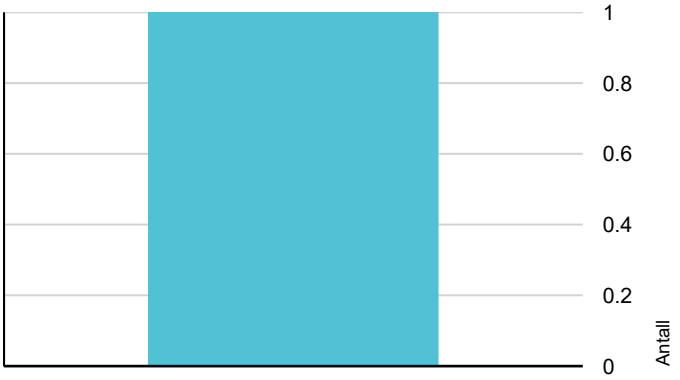
## Fordeling av tilstandsgrader




- 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

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Disse bygningsdelene er i rapporten ikke tilstandsvurdert, men kun beskrevet.
Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

## Oppsummering av avvik

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

### Eierseksjon

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

**Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side

Sikringsskap med skrusikringer og strømmåler plassert i fellesgang rett utenfor leiligheten. 35 A hovedsikring.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

**Våtrom > 1. etasje > Bad/WC > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

**Utvendig > Dører** Gå til side

Det er avvik:

Entrédør med noe bruksslitasje/bruksmerker.
Balkongdør med noe treg mekanisme.

**Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk er målt til ca. 0,95 m. Dagens krav er 1 m. Noe avskallet maling. Noe sprekker i betongen.

**Innvendig > Overflater** Gå til side

Det er avvik:

Preg av slitasje. Stedvis noe manglende detaljer og belistning ved dører.

# Sammendrag av boligens tilstand

**Innvendig > Radon** Gå til side

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

**Innvendig > Innvendige dører** Gå til side

Det er avvik:

Preg av slitasje.

**Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

**Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side

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

**Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

**Våtrom > 1. etasje > Bad/WC > Overflater Gulv** Gå til side

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Fallforhold under dusjkabinettet er ikke inspisert.
Øvrig gulv er tilnærmet flatt.

**Våtrom > 1. etasje > Bad/WC > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mansjett/membran på minimum 25 mm over gulv er ikke observert rundt rørgjennomføringer i gulv.
Ingen dokumentasjon over utførelse av membran.

**Våtrom > 1. etasje > Bad/WC > Ventilasjon** Gå til side

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

**Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

Det er avvik:

Preg av slitasje. Noe fuktsvelling på benkeplate.

# Tilstandsrapport

## EIERSEKSJON

**Byggeår**
1966

**Kommentar**
Iflg. EDR

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

Vinduer med 3-lags isolerglass og plastkarmer. Nye i 2016.

**Årstall:** 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### TG 2 Dører

Finért entrédør. Brannklassifisert. Ny i 1987.
Balkongdør med isolerglass. Ny i 2016.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Entrédør med noe bruksslitasje/bruksmerker. Balkongdør med noe treg mekanisme.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Oppussing/justeringer anbefales.

### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til sør/vestvendt balkong på ca. 4 m². Betongdekke.

**Vurdering av avvik:**
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk er målt til ca. 0,95 m. Dagens krav er 1 m.
Noe avskallet maling. Noe sprekker i betongen.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Vedlikehold bør utføres.

## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

Laminat, gulvbelegg og fliser på gulv. Malt tapet, malt glassfiberstrie, malte flater, malte panelplater, tapet og fliser på vegger. Malte himlinger.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Preg av slitasje. Stedvis noe manglende detaljer og belistning ved dører.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Behov for oppussing for å oppnå dagens krav til standard.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i betong.

Ved enkel nivellering/tilfeldige stikkprøver i stue og ett soverom ble det registrert helningsavvik på opp mot 15 mm over hele rommet og opp mot 10 mm over en avstand på under 2 meter. Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

# Tilstandsrapport

### TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

### TG 2 Innvendige dører

Malte glatte dører.
Glassfelt i dør mellom entré og stue.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Preg av slitasje.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Oppussing/bytte av dører anbefales.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD/WC

#### Generell

Badet er pusset opp i ca. 2010. Ukjent omfang og utførelse av oppussingen. Byggeforskrifter fra 1997-2010 er lagt til grunn for vurdering av rommet. Ingen dokumentasjon over utførelse.

**Årstall:** 2010 **Kilde:** Rekvirent

### 1. ETASJE > BAD/WC

### TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger. Malt himling.

### 1. ETASJE > BAD/WC

### TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Elektriske varmekabler.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Fallforhold under dusjkabinettet er ikke inspisert. Øvrig gulv er tilnærmet flatt.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Utbedring av fallforhold anbefales.

### 1. ETASJE > BAD/WC

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Membran kan ikke inspiseres grunnet overmurt overgang mot klemring.

**Vurdering av avvik:**

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

Mansjett/membran på minimum 25 mm over gulv er ikke observert rundt rørgjennomføringer i gulv.
Ingen dokumentasjon over utførelse av membran.

**Konsekvens/tiltak**

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Rørgjennomføringer i gulv bør sikres med mansjett/membran på minimum 25 mm over gulv.
Ytterligere undersøkelser/oppussing anbefales.

## 1. ETASJE > BAD/WC

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Gulvstående toalett. 80 cm servant med skuff. Dusjkabinett med glassvegger. Opplegg for vaskemaskin.
Ny baderomsinnredning, speil, servant, dusjkabinett inkl. armatur i 2025.

## 1. ETASJE > BAD/WC

### TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon. Tilluft via spalte under dør.

**Vurdering av avvik:**

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

Mekanisk avtrekk anbefales i våtrom. Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet.
Eventuelle tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

## 1. ETASJE > BAD/WC

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er praktisk mulig grunnet murte vegger. Fuktsøk med Protimeter fuktindikator er foretatt på overflater. Ingen unormale verdier er observert.

# KJØKKEN

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

Separat kjøkken med spiseplass.
Kjøkkeninnredning med beiset profilerte fronter, laminat benkeplate, 1 1/2 oppvaskkum i stål med avrenningsfelt, fliser over benk.
Frittstående komfyr, opplegg for oppvaskmaskin.
Innredninger ble fornyet i 1987 iflg. tidligere takst.

**Årstall:** 1987 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Preg av slitasje. Noe fuktsvelling på benkeplate.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Oppussing/bytte av innredninger anbefales.

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Avtrekksvifte med utkast til friluft (via yttervegg).

# Tilstandsrapport

Eldre vifte. Viften er ikke funksjonstestet. Tilstandsgraden gjelder valgt ventilasjonsløsning.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Røropplegg med kobberrør. Hovedstoppekran på bad.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

**Konsekvens/tiltak**
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

### TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av ukjent alder og type.

**Vurdering av avvik:**
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

### TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon. Tilluft til boligen via veggventiler/vindusventiler.

### TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder plassert i kjøkkenbenk.

**Årstall:** 1985 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Beredere med en alder på over 20 år anbefales ikke plassert i rom uten sluk.

### TG 3 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.*

Sikringsskap med skrusikringer og strømmåler plassert i fellesgang rett utenfor leiligheten. 35 A hovedsikring.

# Tilstandsrapport

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**

**Generelt om anlegget**

2. 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**

3. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   **Ja**

**Inntak og sikringsskap**

4. 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**

5. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
   **Ja**

6. 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?
   **Ja Elanlegg med ukjent alder. Gjennomgang av sertifisert fagperson anbefales da det ikke er fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon over anlegget.**
   **Enkelte løse stikkontakter.**
   **Kostnadsestimat gjelder kun kontroll og feste av enkelte stikkkontakter.**

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere/brannvarslere. Brannslukkingsapparat.

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

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?
   **Nei**

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

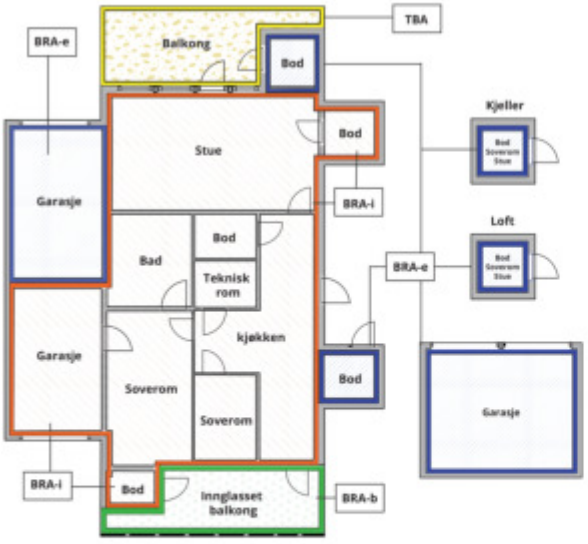
## Hva er måleverdig areal?

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

## Eierseksjon

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 1. etasje | 62 | | | 62 | 4 |
| Kjeller | | 10 | | 10 | |
| **SUM** | **62** | **10** | | | **4** |
| **SUM BRA** | **72** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 1. etasje | Entré, Garderobe, Bad/WC, 2 soverom, Kjøkken, Stue | | |
| Kjeller | | Bod | |

**Kommentar**

Takhøyde i stue ca. 2,5 m

Kjellerbod på ca. 10 m² (areal iflg. tidligere takst)

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger ikke tegninger

**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

*Kommentar:* Baderomsinnredning, speil og dusjkabinett er satt inn i juni 2025. Utført av Romerike Rørteknikk AS.

**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)** |
|---|---|---|
| **Eierseksjon** | 59 | 3 |

BNAnalyse AS
Pb. 127
1411 KOLBOTN

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 17.6.2025 | Geir Csisar | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3222 LØRENSKOG | 106 | 68 | | 5 | 4964.7 m² | Kartverket | Eiet |

**Adresse**

Marcus Thranes vei 12 A

**Hjemmelshaver**

Ann Kristin Grøndahl, Olav Grøndahl

**Kommentar**

| Boligselskap | Eierandel | Forretningsfører | Organisasjonsnr |
|---|---|---|---|
| Langevann Boligsameie | 1 / 36 | Per Ingar Skogseth | 971266309 |

**Felles formue**

Kr. 13 708 31.12.2024

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

3-roms eierseksjon beliggende på Fjellhamar i Lørenskog kommune.

**Adkomstvei**

Offentlig.

**Tilknytning vann**

Boligen er tilknyttet offentlig vannverk via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Boligen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

**Om tomten**

Eiet tomt på 4.964,7 m². Tomten heller mot sør/vest og er opparbeidet med plen og beplantning. Asfalterte internveier og biloppstillingsplasser.

**Bebyggelsen**

Veletablert boligområde med variert bebyggelse.
Denne boligen ligger i 1. etasje i en boligblokk over 3 etasjer pluss kjeller.

**Standard**

Boligen er bygget i 1966. Kjøkken er pusset opp i 1987. Badet er pusset opp i ca. 2010. Ny baderomsinnredning, speil, servant, dusjkabinett inkl. armatur i 2025.
Laminat, gulvbelegg og fliser på gulv. Malt tapet, malt glassfiberstrie, malte flater, malte panelplater, tapet og fliser på vegger. Balkong.
Boligen har et generelt behov for oppussing for å oppnå dagens krav til standard.

## Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---|---|---|---|---|
| If Skadeforsikring | SP.397820.14.1 | | | |

**Kommentar**
Fellespolise for sameiets bygningsmasse. Eier av boligen må selv tegne innboforsikring.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Statens Kartverk | | | Gjennomgått | | Nei |
| Tidligere takst | | | Gjennomgått | | Nei |
| Norges Eiendommer | | | Gjennomgått | | Nei |
| Forretningsfører | | | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 18.06.2025 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# 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 når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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/BT1534

## 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

# EGENERKLÆRING

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| PrivatMegleren Lillestrøm (WM) |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 24250327 |

| Selger 1 navn | Selger 2 navn |
| --- | --- |
| Ann Kristin Grøndahl | Olav Grøndahl |

| Gateadresse |
| --- |
| Marcus Thranes vei 12A |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| Lørenskog | 1470 |

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2005

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 20

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 24250327

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Romerike Rør As har skiftet baderomsmøbler pluss servant i som er nytt. Vi hadde håndverker som tok hele badet, dette skjedde for ca 15 år siden, men har dessverre ikke tatt vare på informasjonen fra dette.

Arbeid utført av: Romerike Rør

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: For ca 15 år siden

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tror det tidligere har vært på balkong

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 24250327

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Selger har aldri bodd i leiligheten, da den kun har vært gjenstand for utleie. Selger har derav begrenset informasjon om leiligheten.

## Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Jeg er usikker men det kan sikkert komme økning i forbindelse med ulike vedlikeholdstiltak. Det har vært årlig justeringer av husleie. Men denne har ikke vært høy.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 24250327

## Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd leiligheten, da den kun har vært på utleie.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 24250327

# E-Signing validated

secured by IN GROUPE

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Ann Kristin Grondahl | 62815dcc9fd7a0caf32252756852086538aa68ad | 18.06.2025 21:02:08 UTC | Signer authenticated by One time code |

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Olav Grøndahl | 199868553be7fc12bf0012474dfddcc1b04b0265 | 18.06.2025 20:53:41 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 24250327


→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

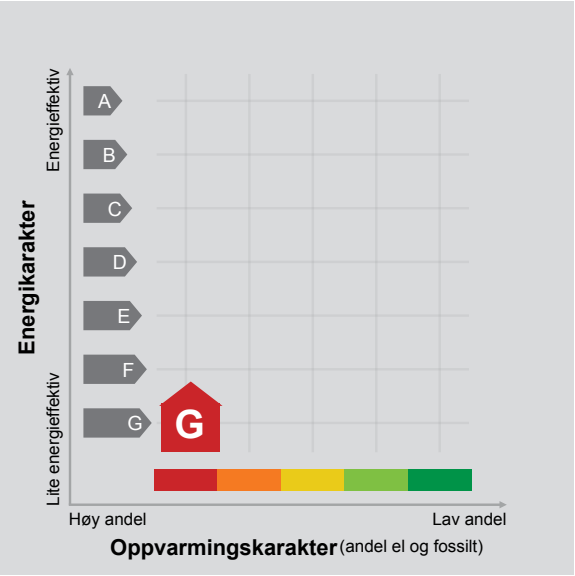
→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

# ENERGIATTEST

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Marcus Thranes vei 12A |
| Postnummer | 1470 |
| Sted | LØRENSKOG |
| Kommunenavn | Lørenskog |
| Gårdsnummer | 106 |
| Bruksnummer | 68 |
| Seksjonsnummer | 5 |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 14568654 |
| Bruksenhetsnummer | H0101 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-134563 |
| Dato | 12.06.2025 |




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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**
**Tips 2: Luft kort og effektivt**
**Tips 3: Redusér innetemperaturen**
**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

**- Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
**- Redusér innetemperaturen**
**- Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom**
**- Vask med fulle maskiner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Boligblokker |
| **Bygningstype:** | Leilighet |
| **Byggeår** | 1965 |
| **Bygningsmateriale:** | Betong |
| **BRA:** | 70 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 1 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisk |
| **Ventilasjon** | Naturlig ventilasjon |

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## *Om energimerkeordningen*

*Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-enova-...).*

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

*Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.*

**For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.**

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

## Brukertiltak

### Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

### Tiltak 4: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

### Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

### Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

### Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

### Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

### Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

### Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

### Tiltak 11: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 12: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

### Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

### Tiltak 14: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

### Tiltak 15: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

### Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

## Tiltak utendørs

### Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

### Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

### Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

# INFO FRA FORRETNINGSFØRER

# OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: Gnr. 106 Bnr. 68 Snr. 5 i Lørenskog kommune
Adresse: Marcus Thranes vei 12A, 1470 Lørenskog
Onr. 24-25-0327

**Felleskostnader / gjeld / formue**

Felleskostnader kr/mnd: Kr 2.600,- + kr 489,- pr beboer til a konto vann/avløp (installert vannmåler i alle leiligheter, avregnes 2 ganger årlig iht forbruk og målerstand må meldes styret

Felleskostnader inkluderer: Bygningsforsikring, trappevask, Global Connect internett (ikke TV), renovasjon, vaktmester etc.

Fordeling av felleskostnader:
renteutgifter Kr 0
avdrag Kr 0
og driftsutgifter Kr 2.600,-

Utestående krav: 0 pr 31/5-2025

Forsikret i If Polisenr SP 397820.14.1 Forfall 31.12.24 Betalt 02.01.2025

Andel felles gjeld kr. 0 pr
Långiver / lånenr.
Lånets totale saldo pr
Lånetype Antall terminer årlig :
Årlig rentesats pr
Dato siste termin

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. 13.708,- pr 31.12.24
Total formue kr. 493.488,- pr 31.12.24

**Andre opplysninger**

Event. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:

Ikke som er vedtatt pr dato

Event. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende:

Marcus Thranes vei 2-6, og reguleringsplaner for området. Bes sjekket med kommunen

Eventuell annen informasjon:

Fellesvaskeri med myntautomat i kjeller. Følger ikke garasje eller fast p.plass med leiligheten. Tildeles av styret hvis ledig, venteliste hos styreleder. Betales leie. Parkeringsselskap har oppsyn med p.plassene, se vedlagte skriv/informasjon. Se også vedlagte skriv vedr ventilasjon og dyrehold. Utstyr vedr GlobalConnect skal følge leiligheten. Det er etablert to ladeplasser for el-bil, betales for bruk.

| | |
|---|---|
| Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett? | Nei |
| Antall dager for avklaring av forkjøpsrett: | -- |
| Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper? | Kun melding til undertegnede |
| Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)? | Se husordensregler og eget skriv |
| Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten? | Nei, se kommentar under annen informasjon |

**Gebyr(er):**

| | | |
|---|---|---|
| Eierskiftegebyr | Kr | 1.750,- |
| Innhenting av opplysninger | Kr | 1.250,- |
| Evt. andre gebyrer | Kr | 0,- |
| Kontonummer for gebyrer: | | Opplyses senere på forespørsel |

**Styreleder i sameiet**

| | |
|---|---|
| Navn: | Tove Granan Mathiesen |
| Adresse: | Marcus Thranes vei 12 c |
| Telefon: | 95865720 |
| Fax: | |
| E-post: | Langevannboligsameie@gmail.com |

Send svar til: **lars.espen.storebo@privatmegleren.no**

Dato og sted: Kolingen / 16/6-25

PER SKOGSETH, TLF 913 77150

Forretningsførers stempel/underskrift

for Langevann Boligsameie

MAIL: PER@EIENDOMSOPPGJOR.NO

# LANGEVANN BOLIGSAMEIES ORDINÆRE ÅRSMØTE FOR ÅRET 2024

STED: STYREROMMET I KJELLERGANGEN 12B
TID: 29. april 2025 KL 1900

## SAKSLISTE

1. **Godkjenning av innkallelse**
2. **Godkjenning av sakslisten**
3. **Valg av ordstyrer, referent og to til å underskrive referatet.**
4. **Opptelling av antall stemme berettige, fullmakter og kun talerett.**
5. **Åpning av årsmøte**
6. **Årsberetning**
7. **Regnskap 2024**
8. **Revisjonsberetning**
9. **Innkomne forslag/prioriteringer. Fristen var 29.03.2025**
    1. Fra styret: Legge inn i vedtektene at det er montert vannmåler i hver leilighet. Fra 01.09. ble felleskostnadene redusert med kr 800,-, alle avleste vannmåleren samtidig ble det belastet et akontobeløp beregnet ut fra antall beboere i leiligheten. Avlesning to ganger i året, kan endres hvis nødvendig.
    2. Fra styret: MTV 16 skal oppgradere stien ned til veien hvor deres garasjer ligger. Veien er laget av kommunen over til skole/barnehage. MTV 16 ønsker at MTV 8-10/12 og 14 er med på å dele kostnadene for det er barna som går til skolen som gjør det glatt. Hvis vi ikke betaler kr 33.500,- får vi ikke bruke stien. Gjør vi det vil den som går der få beskjed om å gå rundt, barna får med en lapp. Styret har sagt nei til betaling.
    3. Fra styret: Legges til i §9 Vaskeri: Det skal ikke vaskes matter og tepper i maskinene da det blir for tungt, vi har ikke industrimaskin.
    4. Fra beboer, ønske om en endring i husordensreglene.
       **§4 «Støy» endres slik:** Da blokka er veldig dårlig lydisolert er det viktig at alle unngår unødig støy på kveld og natt som kan genere øvrige beboere. Det være seg smell mot gelenderet i oppgangene og høylytt prat ved inngangspartiene. Husk alle soverom er på den siden.
       Når det gjelder støy som pigging, boring og banking må det så langt det lar seg gjøres mellom kl 08.00-16.00, uansett ikke etter kl 21.00 på hverdag og kl 18.00 på lørdag. Jul-, påske- og pinseaften ikke etter kl 15.00, søndag og røde dager er det ikke lov.
       Når det skal pusses opp må det henges opp informasjon på tavlen, med kopi på tavlen i oppgangen på hver side. Der skal det stå om hva som skal gjøres og når jobben beregnes ferdig.
       Forøvrig, **etter kl 23.00 skal det være rolig/dempet.**

       **Det er også kommet et forslag om endring av tider: ikke boring, banking etc etter kl 19.00 på hverdager og kun mellom kl 10.00-15.00 på lørdag.**

       I §6 «**Renhold og utearealer**» erstattes med: Når en røyker på balkongen eller på uteområdet skal sneiper og snusposer ikke kastes på bakken. Det gjelder all annen søppel også, også reklame som legges i postkassen selv om det står «Nei takk». Vis renslighet og hold orden i oppgangen og utenfor blokka,

**10. Budsjett 2025**

**11. Valg**

Hvem er på valg:

- Leder Tove Mathiesen på valg, til disp.
- Styremedlem Per Linge trekker seg (pga sykdom)
- Styremedlem Suleyman Ugur på valg, til disp.
- Varamedlem Roy Adamsen på valg, til disp.
- Varamedlem Adnan Halilovic ikke på valg
- HMS ansvarlig Vi har ingen på den oppgaven
- Styret fordeler oppgavene.

- **HAR DU LYST TIL Å VÆRE MED I STYRET? Vi trenger styremedlem og HMS ansvarlig**

med HC-kort og parkeringstillatelse, det er ikke fast plass. Der er det også plass til en motorsykkel. Parkeres det andre steder vil det bli ilagt bot.
**Dere som leier ut**, enten dere gjør det selv eller via et utleiebyrå, må informere leietakeren om gjeldene regler når det gjelder parkering. Det er viktig at de informeres, det kommer kontrollører til forskjellige tider som ilegger bot hvis det feilparkeres.

## 10. OPPGRADERING/VEDLIKEHOLD

- Det står igjen å kle tørkeplassen.
- Gulvet i vaskeriet må males
- Det er montert vannmåler på hoved inntaket. Da viste det seg at **vi bruker mye mer vann enn hva som er vanlig bruk**. I 2024 monterte hver leilighet vannmåler, den enkelte vil da betale for sitt forbruk.
- Det skal gis beskjed til styret når det blir endring på navneskiltet på postkassen, ny navnelapp skrives til en kostnad på kr 100,-. Skal det nytt navn på ringeklokke skal det også gjøres av styret.

I 2024 var det innføringen vannmåleravlesning som tok mye av tiden. Alle leste av 01.09. det ble gjort ved at en tok bilde på telefonen og sendte det inn til styret. Samtidig fikk alle redusert felleskostnadene med kr 800,- og et akontobelop på storrelse med antall beboere i leiligheten isteden. Ny avlesning var 31.12. hvor forbruket ble avregnet mot det som var belastet som akontobelop, på den måten ble den enkelte belastet for forbruket sitt.
Vi har fått kontakt med en som ser på garasjeportene. De er gamle og må behandles pent, han tar mer til våren.
De neste prosjektene vil bli nytt belegg i oppgangene, elektrisk avtrekk på taket og rense avløps- og ventilasjons-rørene.

## 11. DIVERSE

**Det er montert to røde lamper som skal lyse hele tiden, en i vaskerigangen og en i kjellergangen mellom 12C og 12B. Slukker de må vaktmester eller leder kontaktes da det er varsel om at sikringen er gått på kursen til fryserne.**

**Det er ikke tillatt å montere vifte på bad eller kjøkken. Har noen gjort dette, f.eks. tidligere eiere, ber vi dere om å koble det ut. Så lenge vi ikke har elektrisk vifte på taket, forsvinner mye av lukten inn til naboene.**

**Ikke slipp fremmede inn i oppgangen uten at du er sikker på hvem det er, ikke stol på det de sier.**

Det ble solgt 4 leiligheter i 2024, ved utgangen av året var det leid ut 18 leiligheter.

---

Vi vil også minne sameierne på at alle er pliktig til a ha slukkeutstyr og røykvarsler i leiligheten. HMS ansvarlig vil besoke leilighetene etter hvert med spørsmål om de er på plass. Han må ikke inn i leiligheten for å sjekke, men vi regner med at han får et ærlig svar.

---

**Takk til hver og en av dere som gjør at Langevann boligsameie er et godt sted å bo!**
**Sammen skaper vi trivsel!**

Lørenskog, 09.04.2025

Tove Mathiesen

Per Linge

Suleyman Ugur

Roy Adamsen

Adnan Halilovic

**tov-mat@online.no**

**Til:** Tove Granan Mathiesen
**Kopi:** Per Skogseth
**Emne:** Referat årsmøte 29.04.2025

Tilstede: Roy Adamsen, Kristine K. Berisha, Adnan Halilovic, Suleyman Ugur, Ingemund Dale, Eva Dale, Avalyn Amodia, Tove Mathisen, Per Skogseth(forretningsfører)

1. Godkjenning av innkallelsen, enstemmig godkjent.
2. Godkjenning av saklisten, enstemmig godkjent
3. Valg av ordstyrer, referent og to til å underskrive referatet
   Ordstyrer Tove Mathiesen, referent Suleyman Ugur, to til å underskrive; Eva Dale, Kristine Berisha.
4. Opptelling av fremmøtte 9, stemme berettige 7, talerett 2, fullmakt 0.
5. Åpning av årsmøte
6. Gjennomgang av styrets årsberetning, ingen kommentarer, enstemmig godkjent.
7. Gjennomgang av regnskap 2024, enstemmig godkjent.
8. Revisjonsberetning, godkjent.
9. Innkomne forslag, frist 29.03.25
   1. Legge inn i vedtektene, vannmåler i alle leiligheter, avleses to ganger i året. Kan endres hvis nødvendig. Avregnes mot a konto faktureringen.
   2. MTV 16 ønsker oppgradering av stien ned til deres garasjer, de synes våre barn brukte den så mye at de ville ha 8-14 og oss til å være med på å betale fakturaen som er på kr 138.000,-, vi skulle da betale kr 1.000,- pr bolig. Det ble nedstemt. MTV 16 kom i mellomtiden at de tok hele regningen selv, 8-10/12-14 får da ikke lov å bruke stien. Ungene må da gå rundt når de skal til skolen.
   3. Det skal ikke vaskes matter og tepper i vaskeriet, vi har ikke industrimaskin.
   4. En liten endring i §4 vedrørende støy, fjern teksten «så langt det lar seg gjøre mellom kl 08.00-16.00» ellers enstemmig godkjent.
   5. Forslag på endring av tidsrom for støy. Ikke godkjent, enstemmig..
   6. §6 ble endringene enstemmig godkjent.
   7. Budsjett 2025, enstemmig godkjent.
   8. Valg, enstemmig:
      Leder.....Tove Mathiesen 2år
      Styremedlem....Suleyman Ugur 2år
      Styremedlem....Roy Andersen, endret fra varamedlem 2år
      Varamedlem.....Adnan Halilovic 1år igjen
      Per Linge trekker seg fra styret. En ny eier som flytter inn i mai har sagt han ønsker en plass i styret hvis noe er ledig. Styret vil da kalle han inn på et styremøte til samtale. Det ble litt diskusjon , men styret fikk tillit til å gjøre dette da det er vanskelig å få noen til å ta et verv.
      Vi trenger HMS ansvarlig hvis noen vil ta den oppgaven.

      Møte avsluttet kl 20.15.

Eva Dale Eva Dale

Kristine Kriznik Berisha
Kristine Kriznik Berisha

Etterpå ble vi sittende å prate, det var kaffe og kjeks på bordet

LBS
Langevann Boligsameie
Marcus Thranes vei 10-12
1470 Lørenskog

## Viktig beboerinformasjon fra styret iht. vannmålere.

Fra 1.9.2024 starter måleravlesning av alle vannmålere.
Installasjon av vannmålere må da være installert, noe som ble besluttet på årsmøte.
Husleien fram til og med august er fortsatt inkludert vann & avløp.

Alle eiere **må** lese av og sende inn målerstand på egen måler den 1. september d.å.
Vi har to alternativer for innsending, velg det som passer deg best, men styret oppfordrer alle til å benytte seg av alternativ 1.

1. **Ta et bilde av vannmåleren og send til både Tove: 95 86 57 20 og ~~Per Linge: 90 67 82 77.~~** mail: langevannboligsameie@gmail.com
   Det er viktig å ta et bilde som viser **målernummer og forbruk**, og husk å skrive ditt eget **navn** i meldingen da vi ikke kan bruke tid på finne ut hvem meldingen kommer fra.
2. Send e-post til både Tove : tov-mat@online.no og Per : perlinge@outlook.com
   Skriv **navn, målernummer og forbruk**

Fra denne dato vil også den ordinære husleie gå ned med kr. 500,- (til kr. 2600,00) og hver eier vil bli fakturert et av konto-beløp pr. mnd. etter stipulert forbruk, dette etter antall beboere i leiligheten.
Den 31. desember **må** alle eiere lese av måleren igjen og sende inn avlest forbruk, dette for at regnskapsfører kan beregne eksakt forbruk på hvor mye hver eier har hatt i forbruk.
Er det innbetalt etter stipulert beløp for mye, blir dette kreditert, og de som evt. har betalt for lite, vil få en faktura som må innbetales.
Dette vil danne grunnlaget for á konto- stipulert beløp for neste år.
Styret har bekostet egen vannmåler i vaskerommet slik at dette går direkte på sameiet.

Med dette vil det bli en helt riktig og rettferdig innbetaling for vann & avløp.
Styret har kommet fram til at det vil holde å lese av måleren to ganger i året, noe som kan justeres underveis.
Ved evt. salg er det viktig å lese av måleren å sende inn målerstand.

Fra 1.9.24 har styret beregnet hva den enkelte eier må betale for vann & avløp.
Styret har brukt fjorårets forbruk opp mot antall beboere i hver leilighet og beregnet et forbruk på 57 $m^3$ pr. beboer.
Dette er grunnlaget for a` konto beløp som blir fakturert eier sammen med øvrige felleskostnader fra 01.09.2024.
Etter fire mnd. kan derfor tallene endre seg noe, og bli et mer korrekt beløp dersom det ikke er noe endring på beboerantall i leiligheten.

## Beregnet á konto-beløp fra 1.9.24

| | | |
|---|---|---|
| Leilighet med en beboer: | kr. 489 | pr. mnd. |
| Leilighet med to beboere: | kr. 978 | pr mnd. |
| Leilighet med tre beboere: | kr. 1467 | pr. mnd. |
| Leilighet med fire beboere: | kr. 1956 | pr. mnd. |
| Leilighet med fem beboere: | kr. 2445 | pr. mnd. |

Til orientering er avgiften for vann & avløp til Lørenskog kommune kr. 115,- pr. $m^3$ 2024 og vil øke igjen neste år.

Styret

VED UTLEIE MÅ DETTE GJØRES (det meste også ved salg):

**Styret skal ha:**

- Utleiers navn, adresse, mail og telefon
- Leiers navn, mail og telefon

**Dette må du tenke på/gjøre:**

- Leier må få nøkkel til: kjeller (går til sykkelskuret), postkasse-nøkkel og utgangsdør. Flere utg.nøkler må eier be om skriftlig, 475,- pr stk, serienøkkel derfor prisen. Styret har ikke nøkler til postkassene eller leiligheter.
- Vise leietaker hvor vaskeri er, kan gå gjennom kjelleren. Bruksanvisning i vaskeri, hengelås for å markere vasketiden.
- Leier må også få husordensreglene.
- Søppel kastes i container ved enden av garasjene. Sorteres i restavfall, papir og papp(pappen skal være flat) og flasker/bokser i glasscontaineren. Det skal ikke kastes elektriske artikler i containeren. Større ting må den enkelte selv sørge for at blir kjørt til Berger. Ting som blir satt utenfor containeren vil ikke bli fjernet. All reklame må en fjerne selv, det er ingen som gjør jobben selv om du har skilt «Nei takk, Ingen reklame»
- Vi er selveiere. Oppstår det noe feil i leiligheten, eller noe annet leier vil klage på, er det eier skal kontaktes og som må bestille hjelp. Jobben skal som regel betales av eier. Dette må leietaker bli informert om. Vi har en som gjør vaktmestertjenester, hans oppgave er fellesområde.
- Ønsker leietaker parkeringsplass til sin privatbil må styret få skriftlig spørsmål om dette. Plass blir tildelt etter liste, ønskes garasje lønner det seg å si fra det samtidig. Vi har 2 ladestasjoner (MER) for elbil, 6 gjesteplasser og 1 HC korttid. Styret må få reg.nr til den bilen som skal være fast, beboer reg. gjesters bil
- Det er et parkeringsselskap som sjekker at alle som parkerer er
- Betaling for parkeringsplass vil bli belastet eier som må sørge for eventuelt å få den tilbake fra sin leietaker.
- Internett (HomeNet) er inkludert i felleskostnaden, utstyr følger leiligheten. TV-kanaler, RiksTV, må den enkelte bestille, betale selv og si opp selv
- Det er fire sameier på område, hver blokk har eget styre/område, vi kan bare parkere på Langevann boligsameies plasser

6

# Parkeringsbestemmelser

## Langevann Boligsameie

## Marcus Thranes vei 10/12

1. **Gjesteparkering - skiltet område. Parkering maks 72 timer:**
   Parkeringsplasser for besøkende /gjester kan kun benyttes av *besøkende* til sameiet. Parkeringstid maks 3 døgn, uavhengig om kjøretøyet har vært flyttet / benyttet i mellomtiden. Ny parkering kan skje etter 2 døgn. Det er **ikke** tillatt for kjøretøy som er registrert med fast plass, midlertidig eller fast, til å benytte gjesteparkeringen. Du kan kun bruke tildelt plass. Alle som parkerer inne på område må være registrert. Det er 4 gjesteplasser langs jernbanen, og 2 helt nederst på rekken av faste plasser (20/21)

   For å kunne benytte gjesteplasser må kjøretøyet registreres digitalt av beboer :
   Skriv inn i adressefeltet på nettleseren din: http://gjest.p-service.no
   brukernavn: 1100
   passord: 0011
   Beboer registrer gjest senest ~~20~~ 15 minutter etter parkering.

   **Parkeringsarealer for besøkende er ikke tillatt benyttet av:**
   - Kjøretøy med tillatt totalvekt over 3 500 kg.
   - Campingvogner og tilhengere, taxi, store varebiler, nyttekjøretøy «lastebiler».
   - Uregistrerte kjøretøy / vrakbiler vil bli borttauet uten varsel.
   - Beboere i nærliggende sameier har ikke tillatelse til å benytte gjesteparkeringen.

2. **Reservert parkering kun for beboere.**
   Hvis husstanden har 2 biler, kan det søkes om en plass til, er det ledig kan en få det
   De som har registrert en bil, og har garasje, kan ikke stå på parkeringsarealene ute.
   **I helt spesielle tilfeller kan en stå foran garasjen.**
   Alle biler må være registrert før parkering skjer.

3. **Handicap parkering.**
   Det er opprettet p-plass skiltet med HC, kan kun benyttes med godkjent kommunalt HC kort og parkeringstillatelse. Det deles plass med MC, så parker slik at begge kan få plass. Plassen kan ikke brukes som fast plass.

4. **Parkering forbudt:**
   På sameiets gang/stikkveier er parkering forbudt. Kun tillatt med nødvendig av-/pålessing

VIKTIG: Bilfører har ansvar og plikt for at kjøretøyet alltid er registrert på Langevann Boligsameies web for kontroll. Kontrollsanksjoner blir ikke ettergitt / slettet grunnet manglende / ikke registrert kjøretøy. Så husk, byttes det bil må det nye registreringsnummer meldes inn.

For å unngå misforståelser eller unødvendige utgifter i form av kontrollsanksjoner, ber vi alle om å sette seg inn i parkeringsbestemmelsene. Området blir kontrollert og skiltet etter parkeringsforskrift av 18. mars 2016. Parkeringskontrollen utføres som stikkprøver 24 timer i døgnet. Brudd på parkeringsreglement kan medføre kontrollsanksjon og / eller borttauing av kjøretøyet. Parkeringsreglementet gjelder alle dager, hele døgnet og omfatter alle motorkjøretøyer, tilhengere med videre.

Spørsmål vedrørende kontrollsanksjoner eller parkeringsreguleringen skal **ikke** rettes til styreleder/ styremedlemmer eller vaktmester, men til P-service AS post@pservice.no **evt kundesenter 21 09 03 60**

Klager på ilagt kontrollsanksjon, følg instruksjoner gitt på sanksjonen.

**P – SERVICE AS**
Jerikoveien 26
1067 Oslo

# INNEKLIMARÅD FOR LANGEVANN BOLIGSAMEIE

## Luftesystemet

Luftesystemet i MTV 10-12 består av lufteventileri form av veggventiler og/eller spalter i vinduer. Disse sørger for friskluft inn i leilighetene. På kjøkken og bad finnes det ventil oppunder tak som leder opp i en felles samlekasse på tak.

Systemet er et selvsirkulasjonssystem uten form an mekaniske vifter eller lignende. Varm luft innendørs vil stige opp i ventilen på kjøkken og bad pga oppdrift og føres over tak. For at denne sirkulasjonen skal finne sted, er det veldig viktig å ha ventilene i ytterveggene tilstrekkelig åpne slik at ny luft kan komme inn og erstatte den gamle. Er ventilene lukket, kan dette føre til at utluftningen bit svært dårlig, og igjen føre til høy luftfuktighet med dertil økende fare for bygningsmessige råteskader.

## Kjøkkenhetter/baderomsvifter

Et selvsirkulasjonssystem er svært særbart for ytre påvirkninger. Hvis noen leder luft fra kjøkkenhetter inn i luftesystemet, vil dette påvirke samtlige beboere i denne oppgangen. Dette fører til bl.a. til at matos fra naboen blir blåst inn hos naboer i samme oppgang. Dette kan også sperre for at andre leiligheter får tilstrekkelig med oppdrift i sin kanal mot taket. Av denne grunn er det, og har alltid vært strengt forbudt å lede luft fra egne påmonterte vifter inn i lufteventilene på kjøkken og bad. Det er heller ikke lov, under noen omstendigheter, og føre luft fra kjøkkenhette og ut igjennom vegg mot balkongene. Dette er i samsvar med plan og bygningsloven hvor det heter at avkastluft fra kjøkken alltid må føres over tak.

## Tørking av tøy i leiligheter

I følge tidligere byggeskikk regnet man ikke med at folk vasket og tørket tøy i leilighetene. Tørk helst tøy ute på verandaen eller i tørkeskuret. Ved tørking av tøy i leiligheten er det svært viktig å sørge for god lufting. Blir det allikevel svært fuktig i leiligheten, rådes det til å investere i enten en kondens-tørketrommel eller en mini avfukter. Disse apparatene tørker tøyet ved at fuktigheten blir trukket ut og kondenserer til vann som kan føres til avløp eller en beholder man tømmer. Man unngår da høy luftfuktighet og utvikling av sopp.

## Lufting

Noen leiligheter har ikke veggventil på soveromssiden eller tilstrekkelig med luftespalte i vinduet. Disse anbefales å rense luftespalten i selve vinduet en gang i året, og åpne rutene for lufting med jevne mellomrom. Det er god ENØK i kort og effektiv lufting fremfor å ha åpne vinduer over lengre tidsrom når det er kaldt ute. Uansett om det er kaldt ute, bør man ikke blokkere alle ventilene i leiligheten. Leiligheten trenger frisk luft, men det holder kanskje med å åpne ventilene på et minimum.

# DYREHOLD

§ 8 i HR, vedtatt 20.06.2009

1.
Alle hunder skal holdes i bånd innenfor boligsameienes område.

2.
Det skal brukes pose.

3.
Lufting av hunder skal skje utenfor boligsameienes område.

4.
Alle hundeeiere må feie opp hundehår som ligger igjen i trappeoppgangen. Dette bør skje minst en gang i uken.

5.
Ingen dyr må være til sjenanse for andre beboere.

6.
Det skal ikke være mer enn et dyr pr. leilighet.

Lørenskog.....

Beboer Oppgang

Signeres, og legges i styrets postkasse i oppgang 10A

LANGEVANN BOLIGSAMEIE

# HUSORDENSREGLER,

**§ 1: Plassering av gjenstander i oppgangen og på balkongen.**
Barnevogner, sykler og lignende skal **ikke** plasseres i oppgangen/kjellergangen. Benytt kjellerbod/sykkelskur, nøkkel til kjeller går til alle kjellerdører og sykkelskuret. Sko skal ikke plasseres i oppgangen, de skal stå inni leiligheten. Blomsterkasser skal henge på innersiden av balkongen. Ta hensyn til naboen når det røykes på balkongen.

**§ 2: Plassering av bil**
Bruk tildelt parkeringsplass eller garasje, du kan ikke stå på gjesteplass. Du kan heller ikke sette andre biler som ikke har parkeringstillatelse på din faste plass. Det er kun bilens registreringsnummer som blir registrert, ikke plassen du har fått. Det er kun tillatt med korte stopp foran inngangene. Eiere som leier ut, må registrere seg som gjest når de er på besøk. Det er et parkeringsfirma som sjekker riktig parkering, feil parkering gir bot.

**§ 3: Låsing av dører og strømbruk.**
Utgangsdøren er, og skal alltid være, låst. Slipper du noen inn i oppgangen (for eksempel reklameutdeling), må du påse at de går ut. Det skal ikke luftes ut i oppgangen, bruk kjøkkenvindu eller balkongdøren.
De som kobler til fryser eller/og kjøleskap i kjellerboden vil bli fakturert med kr 500,- pr år pr enhet, beløpet kan endres i takt med markedsprisen. Det er montert to lamper som lyser rødt, en i gangen ved vaskeri og en i gangen mellom 12C og 12B. Slukkes de skal enten vaktmester eller styreleder kontaktes med en gang.

**§ 4: Støy**
*Da blokka er veldedig dårlig lydisolert er det viktig at alle unngår unødig støy på kveld og natt som kan genere øvrige beboere. Unngå støy om kvelden og natten som kan sjenere øvrige beboere, husk det er VELDIG lytt, f.eks. smell mot gelenderet og prat ved inngangspartiene, husk at soverommene er på inngangssiden*
*Når det gjelder støy som boring og banking er det ikke tillatt etter kl 2100 på hverdag, etter kl 1800 på* lørdag. På jul-/påske-/pinse aften etter kl 1500, og på søndag og røde dager er det ikke tillatt.
Etter kl 2300 skal det være rolig/dempet.
*Når det skal pusses opp (og en vet det blir bråk) skal det henges opp informasjon på tavlen på hva som skal gjøres og når ca en beregner seg ferdig. Heng en kopi i oppgangene på hver side.*

**§ 5: Teppebanking og tørking av tøy.**
Det skal ikke ristes tepper ut fra balkongen da dette kan skitne til hos andre. Det skal heller **ikke** henges tøy eller noe annet over balkongkanten. Ta inn tøy fra tørkeplassen når det er tørt så andre kan slippe til.

**§ 6: Renhold og utearealer**
*Når det røykes på balkongen eller uteområdet skal seiper eller snusposer ikke kastes bakken.* Det gjelder også all annen søppel, *også reklame som legges i postkassen selv om det står «Nei takk» Vis renslighet og hold orden i oppgangen og utenfor.*
Oppgangen vaskes hver uke av innleid hjelp, den enkelte beboer er ansvarlig for at reklame fjernes. Ved grilling på verandaen kan du bruke gass eller elektrisk. Ønskes det å sette opp markise, eller bytte duk, må det brukes fargekombinasjonen som tidligere er vedtatt, 5167/11. Det er den de fleste har, nemlig rødt, hvitt og lys grått stripete. Det avholdes to dugnader i året.

**§ 7: Avfall/søppel**
Husholdningsavfall skal kastes i containerne, det er en for restavfall, en for papir og en for glass/metall Avfall som ikke går inn i containeren skal **ikke** settes på utsiden, det blir ikke fjernet av de som tømmer. Det må leveres på Berger (ved Cirkel K etter Skedsmokorset), elektriske ting hos en el-leverandør

**§ 8: Dyrehold**
De som har hund må unngå at de gjør fra seg i blokkenes nærhet, eller er til sjenanse for beboerne *Det er kun tillatt med en hund (eller katt)*. Se eget skjema angående dyrehold som skal signeres og leveres styret

**§ 9: Vaskeriet**
Følg de instrukser som er oppslått i vaskeriet, vaskeriet ligger i enden av kjellergangen ved 10A. Ikke putt for mye tøy i vaskemaskinen eller tørketrommelen, da det går hardt utover maskinene.
Tøy tørker også fortere med mindre i trommelen. Vasketider er hverdager kl 0700 til kl 2100, lørdag kl 0700 til kl 1900. Jul-, påske-, eller pinseaften skal det ikke vaskes etter kl 1600. Søndag og helligdager skal det ikke vaskes. *Det skal ikke vaskes/tørkes matter og tepper i maskinene da det blir for tungt, vi har ikke industrimaskin.*
Det skal brukes hengelås med leilighetsnummer eller navn for å markere vasketiden. Dette for å se hvem som vasker hvis noe skjer. Fjern hengelåsen når du er ferdig så andre kan vaske.

§10: Klage/advarsel
Klager på noen av disse punktene skal gis skriftlig.
Etter 3 skriftlige klager, med dobbel signatur, vil styret vurdere hva som skal gjøres videre.

**§11: Fibernett/tv**
**Det er to rutere i leiligheten, de tilhører sameiet. Blir de ødelagt eller fjernet er det eier som står for kostnaden til nytt utstyr.**
Det er Global Connect (HomeNet) som er ansvarlig for vårt nett, det inngår i felleskostnadene. De har tlf 38 99 01 00 eller homenet.no/kundeservice. Som leverandør av programvare har de fleste valgt RiksTV, tlf 21 02 27 13 eller dialog@rikstv.no. **En må selv bestille, si opp og betale kostnaden for dette. Ber du en konsulent komme å hjelpe deg og problemet er ditt, vil du få en faktura på over 3.000,-. Det er ikke tillatt med parabol på verandaen.**

Vi er et lite sameie med 36 leiligheter. For at alle skal trives må vi ta hensyn til hverandre.

## Langevann Boligsameie

Marcus Thranes vei 10-12, 1470 Lørenskog

| | | Resultat 31/12-24 | | Budsjett 2024 | | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Driftsinntekter: | | | | | | |
| Ordinære felleskostnader kr 2.600,- pr mnd. | kr | 1 288 800,00 | kr | 1 231 200,00 | kr | 1 123 200,00 |
| Økning felleskostnader fra 1/7-23 | kr | - | kr | 86 400,00 | kr | - |
| Faktureres a konto vann/avløp | kr | 126 021,58 | kr | 150 000,00 | kr | 450 000,00 |
| Felleskostnader til dekning av lån | kr | 14 163,33 | kr | 120 000,00 | kr | 75 000,00 |
| Utleie parkeringsplasser | kr | 23 800,00 | kr | 21 500,00 | kr | 21 500,00 |
| Sameiets garasjeutleie | kr | 46 800,00 | kr | 46 800,00 | kr | 46 800,00 |
| Diverse inntekter, vaskeri, strøm bod, lading | kr | 38 703,53 | kr | 22 500,00 | kr | 35 000,00 |
| Sum driftsinntekter | kr | 1 538 288,44 | kr | 1 678 400,00 | kr | 1 751 500,00 |
| Driftskostnader: | | | | | | |
| Lønnskostnader: | | | | | | |
| Lønn/feriepenger/vaktmester | kr | 47 656,50 | kr | 35 000,00 | kr | 50 000,00 |
| Honorar forretningsfører | kr | 36 000,00 | kr | 36 000,00 | kr | 42 000,00 |
| Styrehonorar | kr | 36 000,00 | kr | 36 000,00 | kr | 36 000,00 |
| Arbeidsgiveravgift | kr | 16 867,00 | kr | 15 087,00 | kr | 18 048,00 |
| Sum lønnskostnader | kr | 136 523,50 | kr | 122 087,00 | kr | 146 048,00 |
| Andre driftskostnader: | | | | | | |
| Honorar revisor | kr | 23 875,00 | kr | 24 000,00 | kr | 25 000,00 |
| Strøm fellesanlegg | kr | 30 550,88 | kr | 50 000,00 | kr | 50 000,00 |
| Kommunale avgifter vann/avløp | kr | 716 647,00 | kr | 600 000,00 | kr | 450 000,00 |
| Renovasjonsavgift | kr | 162 200,00 | kr | 162 000,00 | kr | 170 000,00 |
| Forsikring | kr | 136 996,00 | kr | 137 000,00 | kr | 147 000,00 |
| Årsavgift HomeNet | kr | 128 907,76 | kr | 130 000,00 | kr | 135 000,00 |
| Kostnad Mer Norway/ladere | kr | 1 446,00 | kr | 1 500,00 | kr | 1 500,00 |
| Drift/vedlikehold bygg/utearealer | kr | 80 944,00 | kr | 40 000,00 | kr | 50 000,00 |
| Renhold av fellesarealer | kr | 96 813,25 | kr | 97 500,00 | kr | 87 000,00 |
| Reparasjon av vaskeriutstyr | kr | 5 137,50 | kr | 5 000,00 | kr | 5 000,00 |
| Containerleie | kr | 4 998,25 | kr | 7 500,00 | kr | 7 500,00 |
| Sameiets garasjeleie | kr | 11 700,00 | kr | 11 700,00 | kr | 11 700,00 |
| Kontorrekvisita/porto/abonnement | kr | 8 768,50 | kr | 10 000,00 | kr | 10 000,00 |
| Møtekostnader/servering mv | kr | 310,20 | kr | 1 000,00 | kr | 1 000,00 |
| Refundert vedr dugnader | kr | 9 800,00 | kr | 10 000,00 | kr | 10 000,00 |
| Nedskriving av egne midler ved skifte vindue | kr | 19 373,00 | kr | 19 373,00 | kr | 19 373,00 |
| Kilometergodtgjørelse | kr | 6 583,50 | kr | 5 000,00 | kr | 6 500,00 |
| Girogebyr bank | kr | - | kr | 100,00 | kr | 100,00 |
| Sum andre driftskostnader | kr | 1 445 050,84 | kr | 1 311 673,00 | kr | 1 186 673,00 |
| Sum driftskostnader | kr | 1 581 574,34 | kr | 1 433 760,00 | kr | 1 332 721,00 |
| Driftsresultat | kr | (43 285,90) | kr | 244 640,00 | kr | 418 779,00 |
| Finans inntekter og -kostnader: | | | | | | |
| Renteinntekter | kr | 5 971,48 | kr | 2 000,00 | kr | 3 000,00 |
| Rentekostnad lån DNB vinduer | kr | (14 163,33) | kr | (20 000,00) | kr | (12 000,00) |
| Innbetalt til avdrag på lån /ikke i resultat | kr | - | kr | (100 000,00) | kr | (63 000,00) |
| Sum finanskostnader | kr | (8 191,85) | kr | (118 000,00) | kr | (72 000,00) |
| Årsoverskudd (underskudd) | kr | (51 477,75) | kr | 126 640,00 | kr | 346 779,00 |

## Langevann Boligsameie

Marcus Thranes vei 10-12, 1470 Lørenskog

| | Note | Resultat 31/12-24 | Resultat 31/12-23 | Budsjett 2024 |
|---|---|---|---|---|
| Driftsinntekter: | | | | |
| Ordinære felleskostnader | | kr 1 288 800,00 | kr 1 252 800,00 | kr 1 231 200,00 |
| Økning felleskostnader ~~fra 1/7-23~~ | | kr - | kr 43 200,00 | kr 86 400,00 |
| Felleskostnad vann/avløp sept.-des. 24 | | kr 126 021,58 | | kr 150 000,00 |
| Felleskostnader til dekning av renter lån | | kr 14 163,33 | kr 21 208,08 | kr 120 000,00 |
| Parkeringsplass | | kr 23 800,00 | kr 21 350,00 | kr 21 500,00 |
| Sameiets garasjeutleie | | kr 46 800,00 | kr 46 800,00 | kr 46 800,00 |
| Diverse inntekter, vaskeri, strøm bod, lading | 1 | kr 38 703,53 | kr 23 349,41 | kr 22 500,00 |
| Sum driftsinntekter | | kr 1 538 288,44 | kr 1 408 707,49 | kr 1 678 400,00 |
| Driftskostnader: | | | | |
| Lønnskostnader: | | | | |
| Lønn/feriepenger/vaktmester | 2 | kr 47 656,50 | kr 28 004,50 | kr 35 000,00 |
| Honorar forretningsfører | 2 | kr 36 000,00 | kr 36 000,00 | kr 36 000,00 |
| Styrehonorar | 2 | kr 36 000,00 | kr 37 000,00 | kr 36 000,00 |
| Arbeidsgiveravgift | 2 | kr 16 867,00 | kr 14 239,00 | kr 15 087,00 |
| Sum lønnskostnader | | kr 136 523,50 | kr 115 243,50 | kr 122 087,00 |
| Andre driftskostnader: | | | | |
| Honorar revisor | | kr 23 875,00 | kr 19 313,00 | kr 24 000,00 |
| Strøm fellesanlegg | | kr 30 550,88 | kr 37 392,00 | kr 50 000,00 |
| Kommunale avgifter vann/avløp | | kr 716 647,00 | kr 689 679,00 | kr 600 000,00 |
| Renovasjonsavgift | | kr 162 200,00 | kr 126 051,00 | kr 162 000,00 |
| Forsikring | | kr 136 996,00 | kr 125 857,12 | kr 137 000,00 |
| Årsavgift HomeNet | | kr 128 907,76 | kr 1 496,00 | kr 130 000,00 |
| Kostnad Mer Norway/ladere | | kr 1 446,00 | kr 181 000,00 | kr 1 500,00 |
| Drift/vedlikehold bygg/utearealer | | kr 80 944,00 | kr 35 718,20 | kr 40 000,00 |
| Renhold av fellesarealer | | kr 96 813,25 | kr 93 705,00 | kr 97 500,00 |
| Reparasjon av vaskeriutstyr | | kr 5 137,50 | kr - | kr 5 000,00 |
| Containerleie | | kr 4 998,25 | kr 6 648,86 | kr 7 500,00 |
| Sameiets garasjeleie | | kr 11 700,00 | kr 11 700,00 | kr 11 700,00 |
| Kontorrekvisita/porto/abonnement | | kr 8 768,50 | kr 6 337,60 | kr 10 000,00 |
| Møtekostnader/servering mv | | kr 310,20 | kr 337,80 | kr 1 000,00 |
| Refundert vedr dugnader | | kr 9 800,00 | kr 10 600,00 | kr 10 000,00 |
| Nedskriving av egne midler ved skifte vinduer | | kr 19 373,00 | kr 19 373,00 | kr 19 373,00 |
| Kilometergodtgjørelse | | kr 6 583,50 | kr 4 788,00 | kr 5 000,00 |
| Girogebyr bank | | kr - | kr 12,00 | kr 100,00 |
| Sum andre driftskostnader | | kr 1 445 050,84 | kr 1 370 010,58 | kr 1 311 673,00 |
| Sum driftskostnader | | kr 1 581 574,34 | kr 1 485 254,08 | kr 1 433 760,00 |
| Driftsresultat | | kr (43 285,90) | kr (76 546,59) | kr 244 640,00 |
| Finans inntekter og -kostnader: | | | | |
| Renteinntekter | | kr 5 971,48 | kr 2 500,47 | kr 2 000,00 |
| Rentekostnad lån DNB vinduer | | kr (14 163,33) | kr (21 208,08) | kr (20 000,00) |
| Innbetalt til avdrag på lån /ikke i resultat | | kr - | kr - | kr (100 000,00) |
| Sum finanskostnader | | kr (8 191,85) | kr (18 707,61) | kr (118 000,00) |
| Årsoverskudd (underskudd) | 5 | kr (51 477,75) | kr (95 254,20) | kr 126 640,00 |

**LANGEVANN BOLIGSAMEIE**
Marcus Thranes vei 10-12, 1470 Lørenskog

**Balanse pr. 31.12.2024**

| EIENDELER | Note | | pr. 31.12.2024 | | pr. 31.12.2023 |
|---|---|---|---|---|---|
| Omløpsmidler: | | | | | |
| Kasse | | kr | 24,50 | kr | 24,50 |
| Driftskonto bank | | kr | 171 172,06 | kr | 275 500,52 |
| Sparekonto bank | | kr | 308 069,63 | kr | 206 398,15 |
| Skattetrekkskonto bank | 3 | kr | 2 626,68 | kr | 3 001,68 |
| Andre fordringer | | kr | - | kr | 7 820,00 |
| Utestående fellesutgifter | | kr | 13 260,04 | kr | 17 900,00 |
| Utestående garasjeleie/p.plass | | kr | - | kr | 300,00 |
| Sum omløpsmidler | | kr | 495 152,91 | kr | 510 944,85 |
| Anleggsmidler: | | | | | |
| Garasjeinnskudd | | kr | 156 000,00 | kr | 156 000,00 |
| Depositum biloppstillingsplass | | kr | 1 400,00 | kr | 1 400,00 |
| Kjøpt andel "Jernbanetomta" | | kr | 40 716,00 | kr | 40 716,00 |
| Aktivert kostnad skifte av vinduer | | kr | 99 086,06 | kr | 232 238,73 |
| Sum anleggsmidler | 4 | kr | 297 202,06 | kr | 430 354,73 |
| **SUM EIENDELER** | | **kr** | **792 354,97** | **kr** | **941 299,58** |
| GJELD OG EGENKAPITAL | | | | | |
| Egenkapital: | | | | | |
| Fri egenkapital pr. 1/1 | | kr | 493 239,18 | kr | 588 493,38 |
| Overført fra årets resultat | 5 | kr | (51 477,75) | kr | (95 254,20) |
| Sum fri egenkapital pr 31/12 | | kr | 441 761,43 | kr | 493 239,18 |
| Langsiktig gjeld: | | | | | |
| Lån DNB Bank ASA (Skifte av vinduer) | | kr | 63 066,56 | kr | 177 346,23 |
| Sum langsiktig gjeld | | kr | 63 066,56 | kr | 177 346,23 |
| Kortsiktig gjeld: | | | | | |
| Skyldig skattetrekk | | kr | 2 625,00 | kr | 3 000,00 |
| Påløpt, ikke forfalt arbeidsgiveravgift | | kr | 12 265,00 | kr | 11 828,00 |
| Påløpt, ikke utbetalt feriepenger/lønn | | kr | 4 494,00 | kr | 3 492,00 |
| Påløpt/skyldig styrehonorar | | kr | 36 000,00 | kr | 36 000,00 |
| Skyldig honorar forretningsfører | | kr | 36 000,00 | kr | 36 000,00 |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | kr | 49 371,11 | kr | 2 500,00 |
| Leverandørgjeld | | kr | 19 481,75 | kr | 4 908,94 |
| Andre avsetninger til forpliktelser | | kr | 106 770,00 | kr | 156 465,00 |
| Skyldig garasjelaget | | kr | 20 520,12 | kr | 16 520,23 |
| Sum kortsiktig gjeld | | kr | 287 526,98 | kr | 270 714,17 |
| **SUM GJELD OG EGENKAPITAL** | | **kr** | **792 354,97** | **kr** | **941 299,58** |

Lørenskog, 9/4 2025
for **Langevann Boligsameie**

Tove Granan Mathiesen — Per Linge — Roy Adamsen

## Langevann Boligsameie - garasjelaget

Marcus Thranes vei 10-12, 1470 Lørenskog

| | Note | Resultat 2024 | Resultat 2023 |
|---|---|---|---|
| Fakturert garasjeleie | | kr 12 600,00 | kr 12 600,00 |
| Fakturerert strøm/lading | | kr - | kr - |
| Sum driftsinntekter | | kr 12 600,00 | kr 12 600,00 |
| **Driftskostnader:** | | | |
| Strøm | | kr 4 206,04 | kr 5 432,25 |
| Forsikring | | kr 4 405,00 | kr 4 105,00 |
| Reparasjon av garasjer | | kr - | kr - |
| Sum driftskostnader | | kr 8 611,04 | kr 9 537,25 |
| **Driftsresultat** | | **kr 3 988,96** | **kr 3 062,75** |
| **Finansinntekter:** | | | |
| Renter inntekter bank | | kr 23,47 | kr 15,66 |
| **Sum finansinntekter** | | kr 23,47 | kr 15,66 |
| **Årsoverskudd (underskudd)** | 5 | **kr 4 012,43** | **kr 3 078,41** |
| som foreslås overført egenkapital | | | |

## Langevann Boligsameie, garasjelaget
**Balanse pr. 31. Desember 2024**

| **Eiendeler:** | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|---|---|---|
| Omløpsmidler: | | |
| Driftskonto bank | kr 687,90 | kr 664,43 |
| Tilgode fra Sameiet | kr 20 520,12 | kr 16 520,23 |
| Utestående fakturert leie/strøm | kr - | kr - |
| Sum omløpsmidler | kr 21 208,02 | kr 17 184,66 |
| Sum eiendeler | **kr 21 208,02** | **kr 17 184,66** |
| **Gjeld og egenkapital** | | |
| Egenkapital pr. 1/1 | kr 16 803,93 | kr 13 725,52 |
| Overført fra årets overskudd | 5 kr 4 012,43 | kr 3 078,41 |
| Sum egenkapital pr. 31/12 | kr 20 816,36 | kr 16 803,93 |
| Kortsiktig gjeld: | | |
| Leverandørgjeld | kr 391,66 | kr 380,73 |
| Sum gjeld og egenkapital | **kr 21 208,02** | **kr 17 184,66** |

Lørenskog. 9/4 2025

for **Langevann Boligsameie - Garasjelaget**

Tove Granan Mathiesen

Per Linge

Roy Adamsen

**Regnskapsprinsipper:**
Årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 – God regnskapsskikk for små foretak.

Inntekter:
Felleskostnader inntektsføres ved mottatt innbetaling i løpet av året. Ved årsavslutning inntektsføres også eventuelle restanser.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til driften av sameiet.
Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer:
Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning for forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringer.

## Noter 2024

## Langevann Boligsameie

**Note 1 Diverse inntekter, hva inngår i sum**

| | 2024 |
|---|---|
| Inntekter vaskeri | 11.995,- |
| Inntekter ladestasjoner | 26.333,53 |
| Refusjon andel strøm boder | 375,- |
| Sum | 38.703,53 |

**Note 2 Lønn/honorar og arbeidsgiveravgift ansatte, styret**

| **Lønnskostnader** | **2024** | **2023** |
|---|---|---|
| Lønn/feriepenger ansatte | 47.656,50 | 28.004,50 |
| Lønn/honorar forretningsfører | 36.000,- | 36.000,- |
| Honorar styret | 36.000,- | 37.000,- |
| Arbeidsgiveravgift | 16.867,- | 14.239,- |
| Andre lønnsrelaterte ytelser, kilometergodtgjørelse | 6.583,50 | 4.788,- |
| Sum | 143.107,- | 120.031,50 |

Det har i gjennomsnitt vært 2 deltidsansatte i regnskapsåret 2024, samt 4 styre-/ varamedlemmer.
Sameiet er ikke pliktig til å ha OTP

**Note 3 Bankinnskudd**

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Bundne skattetrekksmidler | 2.626,68 | 3.001,68 |

**Note 4 Anleggsmidler**

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Varige anleggsmidler | | |
| Summer pr 01.01 | | |
| Garasjeinnskudd | 156.000,- | 156.000,- |
| Depositum biloppstillingsplass | 1.400,- | 1.400,- |
| Tomteareal | 40.716,- | 40.716,- |
| Aktivert vedr utskifting av vinduer | 232.238,73 | 350.403,65 |
| Avgang | 0,- | 0,- |
| Verdi/nedskrivingsgrunnlag pr 31.12 | 430.354,73 | 548.519,65 |
| Årets nedskriving vedr utskiftede vinduer | 133.152,67 | 118.164,92 |
| Balanseførte verdier pr. 31.12 | 297.202,06 | 430.354,73 |

Avskrivningstid tomteareal – ingen avskrivning

| Avskrivningstid aktivert utskifting av vinduer: | Nedskriving 2024 |
|---|---|
| Nedskrives i samsvar med nedbet. av lån kr. 900.000,- på 10 år fra 1/11-16 | kr. 114.279,67 |
| Benyttet egne midler kr 193.732,50 nedskrives på 10 år fra 1/11-16, = årets nedskriving for 12 mndr | kr. 19.373,- |
| Sum | kr. 133.652,67 |

**Note 5 Egenkapital Sameiet**

| | Annen fri egenkapital | Sum |
|---|---|---|
| Egenkapital pr. 01.01.2024 | kr.493.239,18 | kr. 493.239,18 |
| Årets resultat/underskudd | (kr 51.477,75) | (kr. 51.477,75) |
| Egenkapital pr. 31.12.2024 | kr. 441.761,43 | kr. 441.761,43 |

**Note 5 Egenkapital Garasjelaget**

| | Annen fri egenkapital | Sum |
|---|---|---|
| Egenkapital pr. 01.01.2024 | kr. 16.803,93 | kr. 16.803,93 |
| Årets resultat overskudd | kr. 4.012,43 | kr. 4.012,43 |
| Egenkapital pr. 31.12.2024 | kr. 20.816,36 | kr. 20.816,36 |

**Note 5 Resultatdisponering/årsoppgjørsdisposisjoner**

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Årets underskudd/overskudd Sameiet | (kr. 51.477,75) | (kr. 95.254,20) |
| Overført fra/til egenkapital Sameiet | kr. 0,00 | kr. 0,- |
| Overført fra/til vedlikeholdsfond av 2000 | (kr. 51,477,75) | (kr. 95.254,20) |
| Sum disponert | (kr. 51.477,75) | (kr. 95.254,20) |
| Årets overskudd Garasjelaget | kr . 4.012,43 | kr. 3.078,41 |
| Overført til egenkapital Garasjelaget | kr. 4.012,43 | kr. 3.078,41 |

**Langevann Boligsameie**
**Langevann Boligsameie, Garasjelaget**

**Styrets årsberetning for 2024**

## Virksomhetens art og hvor den drives

Langevann Boligsameie driver med utgangspunkt i boligsameiets adresse Marcus Thranes vei 10 a,b,c og 12 a,b,c i Lørenskog kommune.

## Fortsatt drift

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

## Arbeidsmiljø

I henhold til lover og forskrifter fører sameiet oversikt over totalt sykefravær for sameiets ansatte. Styret er av den oppfatning at arbeidsmiljøet og den generelle trivsel er god, og sameiet har av den grunn ikke ansett det som nødvendig å iverksette spesielle tiltak på dette området. Sameiet har ikke hatt ulykker eller skader.

## Likestilling

Sameiet har innarbeidet policy som tar sikte på at det ikke forekommer forskjellbehandling grunnet kjønn. Av selskapets 2 ansatte og 4 valgte styre- og varamedlemmer er det p.t. 1 kvinne og 5 menn. Sameiet jobber for at begge kjønn skal stille til valg som styremedlemmer etc.

## Ytre miljø

Styret mener at sameiets virksomhet ikke forurenser det ytre miljø i vesentlig grad.

## Årsregnskapet

Etter styrets oppfatning gir fremlagte resultatregnskap og balanse med tilhørende noter fyldestgjørende informasjon om driften og om stillingen ved årsskiftet. Det er i løpet av regnskapsåret ingen uforutsette vesentlige kostnader. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning ved bedømmelse av selskapet.

## Resultatdisponering

Styret foreslår at årets resultat, underskudd kr. 51.477,75 for Sameiet, og overskudd kr. 4.012,43 for Garasjelaget, disponeres som følger:

| | |
|---|---|
| Overført fra egenkapital for Sameiet | kr 51.477,75 |
| Overført til egenkapital for Garasjelaget | kr. 4.012,43 |

Lørenskog, 9/4 2025
For **Langevann Boligsameie** og
For **Langevann Boligsameie, Garasjelaget**

Tove Granan Mathiesen Per Linge Roy Adamsen

**Tove Granan Mathiesen** **Per Linge** **Roy Adamsen**

# VEDTEKTER
# FOR LANGEVANN BOLIGSAMEIE

Vedtatt på årsmøte
den 28.03.2019
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Langevann boligsameie og har gårdsnummer 106 og bruksnummer 68 i Lørenskog kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 25.05.1989.
Felles tomt langs jernbanen med MTV8 har gårds- og bruksnummer 107/2826

Sameiet består av 36 seksjoner av eiendommen Marcus Thranes vei 10-12.

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 ett og samme eierseksjonssameie.

**2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett**

*Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.
*Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold. Dette skal skje innen 14 dager etter at avtale er inngått. Forretningsfører skal utlevere ny beboer et eksemplar av de vedtekter og husordensregler som gjelder i sameiet på innflyttingstidspunktet.

## 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 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.

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

*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.

*Hver seksjonseier har eksklusiv bruksrett til en bod i kjeller.

*Biloppstillingsplass, motorvarmer og garasje er ikke en del av seksjonen, men fordeles av sameiets styre etter liste.

## 2.5. Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

# 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.

*Seksjoner som får rett til bruk av garasje, motorvarmer eller har strøm til fryser i bod på fellesarealene skal betale et vederlag for dette. Vederlaget er fastsettes av styret. Styret skal tilstrebe at vederlaget samsvarer med sameiets kostander med ordningen. Denne bestemmelsen er vedtatt med samtykke fra alle seksjonseiere jf. eierseksjonslovens § 29 annet ledd.

*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.

*Til dekning av større, påregnelige fellesutgifter til vedlikehold opprettes et vedlikeholdsfond som settes inn på egen konto. Til opparbeiding av fondet kan det kreves inn inntil 15% av fellesutgiftene inntil fondet har nådd den avtalte størrelsen. Ved opprettelsen av sameiet ble det avtalt at fondets størrelse skulle være kr 500.000,-. Beløpet kan endres av årsmøte med alminnelig flertall.
*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.
*I tillegg til legalpanteretten har sameiet avtalepant. Sameiet forbeholder seg sikkerhet for den enkelte eiers forpliktelser gjennom en panterett på kr 20.000,- (skriver kroner tjuetusen 00/100) i hver seksjon. Panteretten til sameiet tjener som sikkerhet for den enkelte eiers betaling av felles utgifter, fellesinnkjøp, for vedtak i sameiet og eventuelle felles låneopptak i regi av sameiet.
*Panteretten skal ha prioritet etter kr 500.000,- ved første gangs overdragelse for vedkommende seksjon, og har ikke opptrinnsrett. Senere har sameiet v/styret plikt til å vike prioritet ved panteretten etter 80% av verditakst avholdt av godkjent takstmann.

## 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
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.
*Inngangsdør og vinduer vedlikeholdes av den enkelte seksjon.
*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. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.
*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 årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer.
*Årsmøtet skal også behandle spørsmål om godtgjøring til styret og eventuelt størrelsen på dette.

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

**7.6. Saker årsmøtet kan behandle**

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

*[*For sameier med bare boligseksjoner*] 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. Det skal også velges ett varamedlem til styret.

### 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. Vedtektene kan fastsette at bare fysiske personer skal kunne velges som styremedlem. 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.
*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

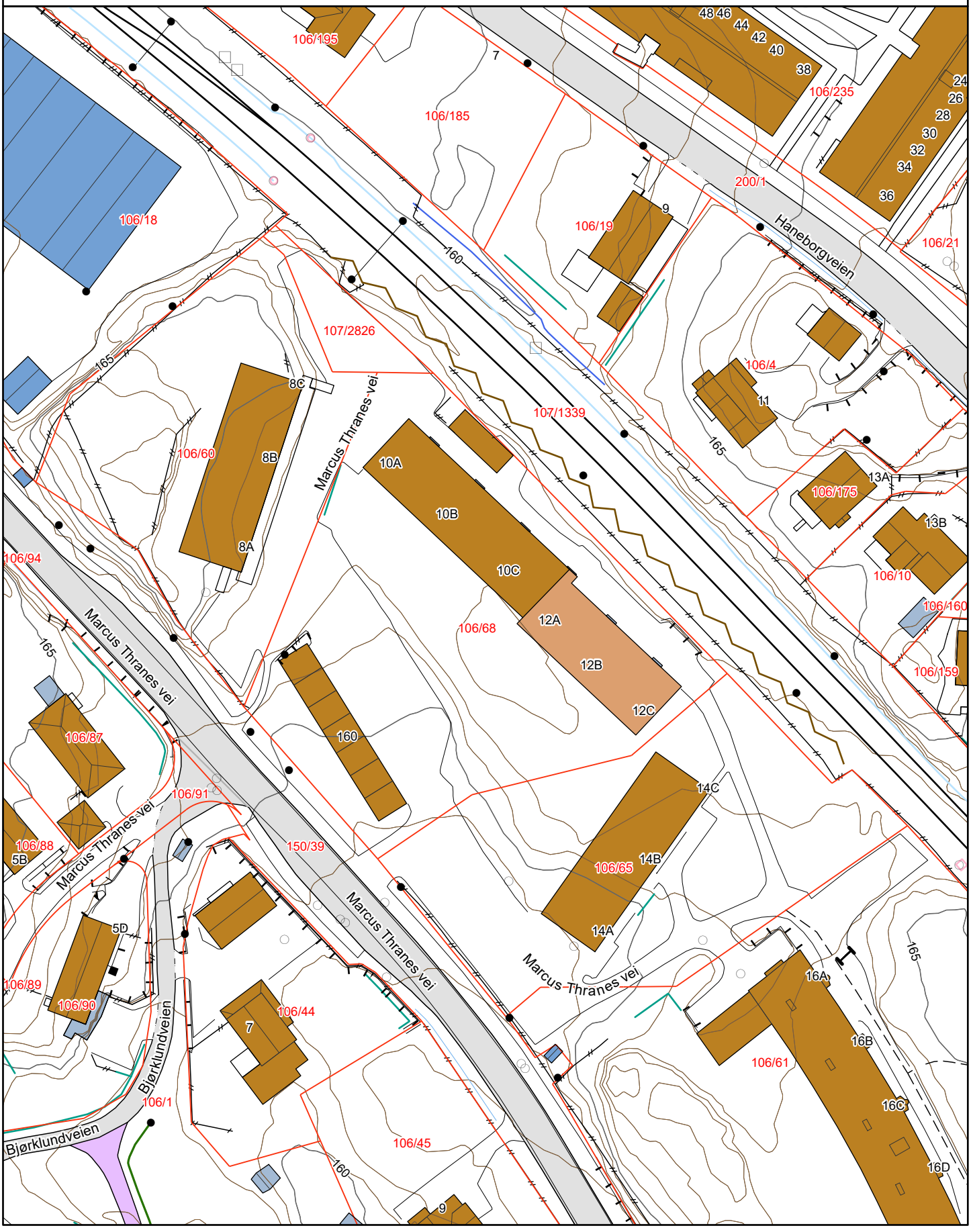
*Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 8.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.
*I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere 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.

KART

# Oversiktskart

Adresse: **Marcus Thranes vei 12C, 1470 Lørenskog**
Gnr/Bnr: **3222/106/68/0/5**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 4965 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 11.06.2025



# Matrikkelkart

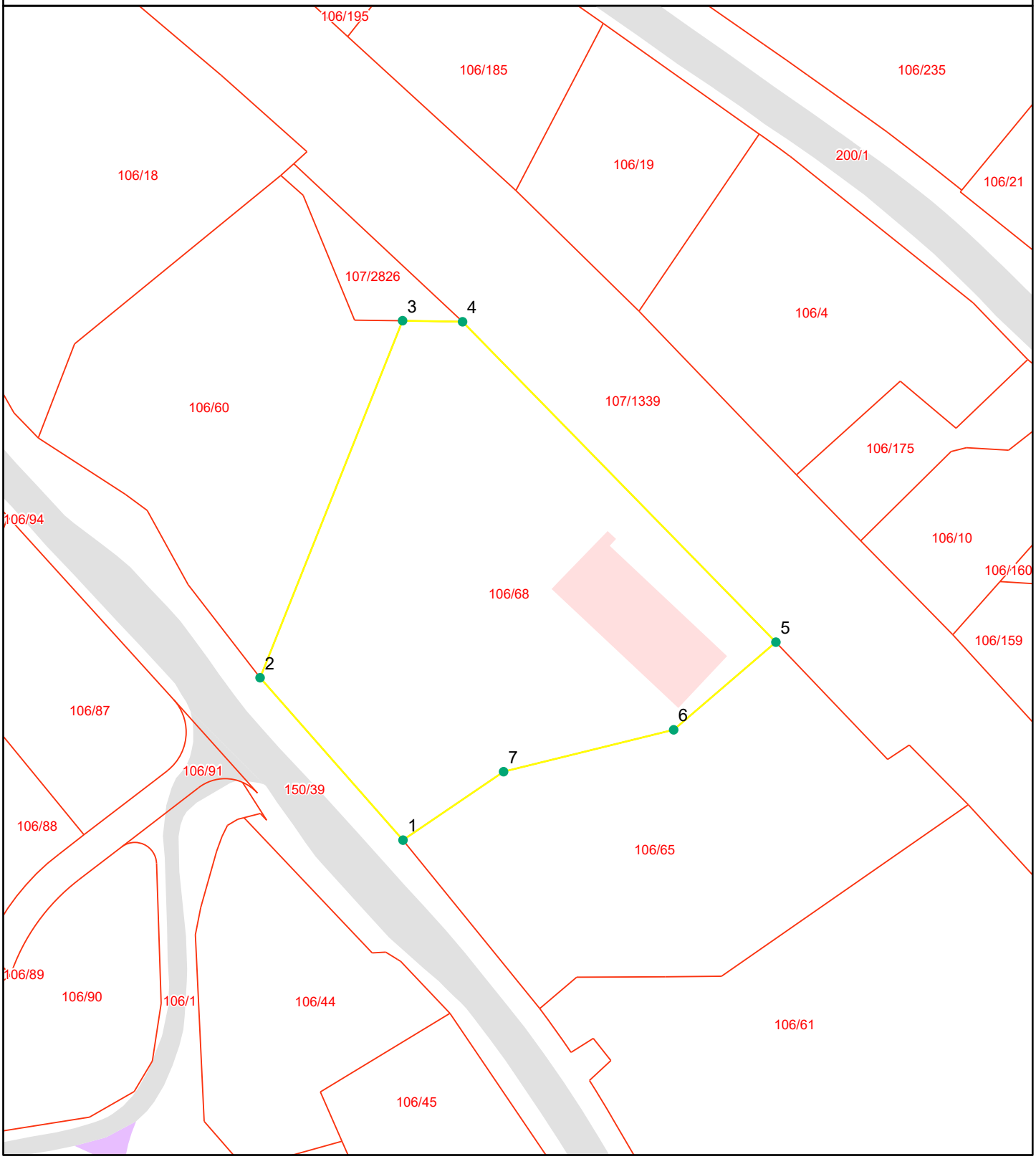
Adresse: **Marcus Thranes vei 12C, 1470 Lørenskog**
Gnr/bnr: **3222/106/68/0/5**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 4965 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 11.06.2025

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



# Grensepunktrapport

Beregnet areal: 4965 m2

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

| Løpen | Nord | Øst | Grensemerke nedsatt i | Grensepunkttype | Målemetode | Nøyaktighet i cm | Lengde | Radius |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6651875.22 | 273892.72 | Ikke spesifisert | Bolt | Totalstasjon | 10 | 39.92 | 0 |
| 2 | 6651905.18 | 273866.34 | Ikke spesifisert | Bolt | Totalstasjon | 10 | 70.93 | 0 |
| 3 | 6651971.05 | 273892.64 | Ikke spesifisert | Bolt | Totalstasjon | 10 | 11.07 | 0 |
| 4 | 6651970.85 | 273903.71 | Jord | Bolt | Terrengmålt | 10 | 82.69 | 0 |
| 5 | 6651911.74 | 273961.55 | Ikke spesifisert | Bolt | Totalstasjon | 10 | 24.86 | 0 |
| 6 | 6651895.57 | 273942.68 | Ikke spesifisert | Bolt | Totalstasjon | 10 | 32.33 | 0 |
| 7 | 6651887.84 | 273911.29 | Ikke spesifisert | Bolt | Totalstasjon | 10 | 22.45 | 0 |

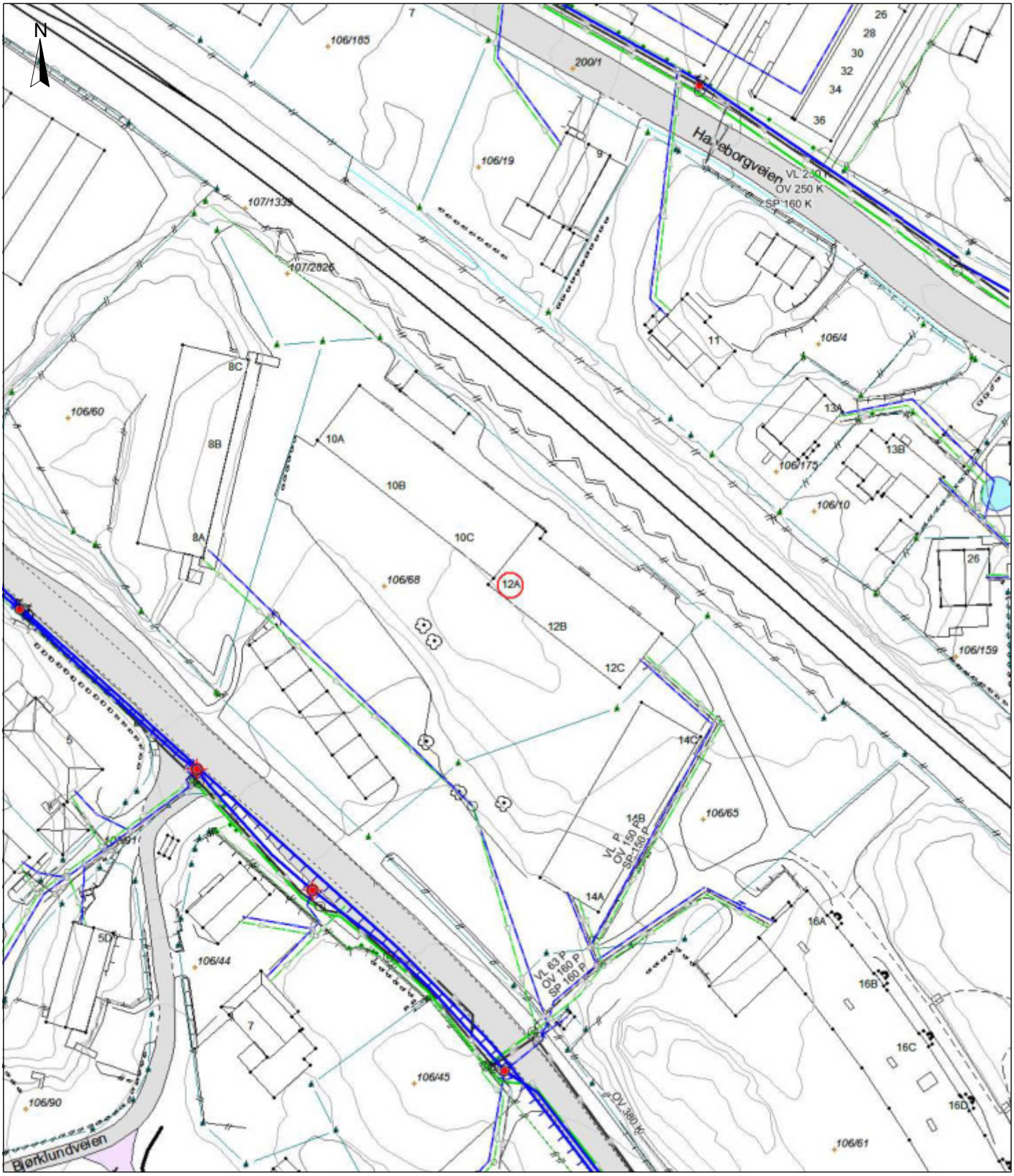
# LEDNINGSKART

**LEDNINGSKART** Målestokk:**1:1000**

Eiendom: Gnr.: **106** Bnr.: **68** Adresse: **Marcus Thranes vei 12A**

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.*

# KOMMUNEPLAN

**UTSNITT AV KOMMUNEPLAN** Målestokk:**1:1000**

Eiendom: Gnr.: **106** Bnr.: **68** Adresse: **Marcus Thranes vei 12A**

**Hele eller deler av eiendommen er uregulert og omfattes av kommuneplanens arealdel.**

| Nåværende | Framtidig | |
|---|---|---|
| | | Boligbebyggelse |
| | | Sentrumsformål |
| | | Næringsbebyggelse |
| | | Tjenesteyting |
| | | Grønnstruktur |
| | | Park med grav-og urnelund |
| | | LNF-område |
| | | Båndlegging for regulering etter PBL |
| | | Markagrense |




*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.*

# GRUNNKART

**GRUNNKART** Målestokk:**1:1000**

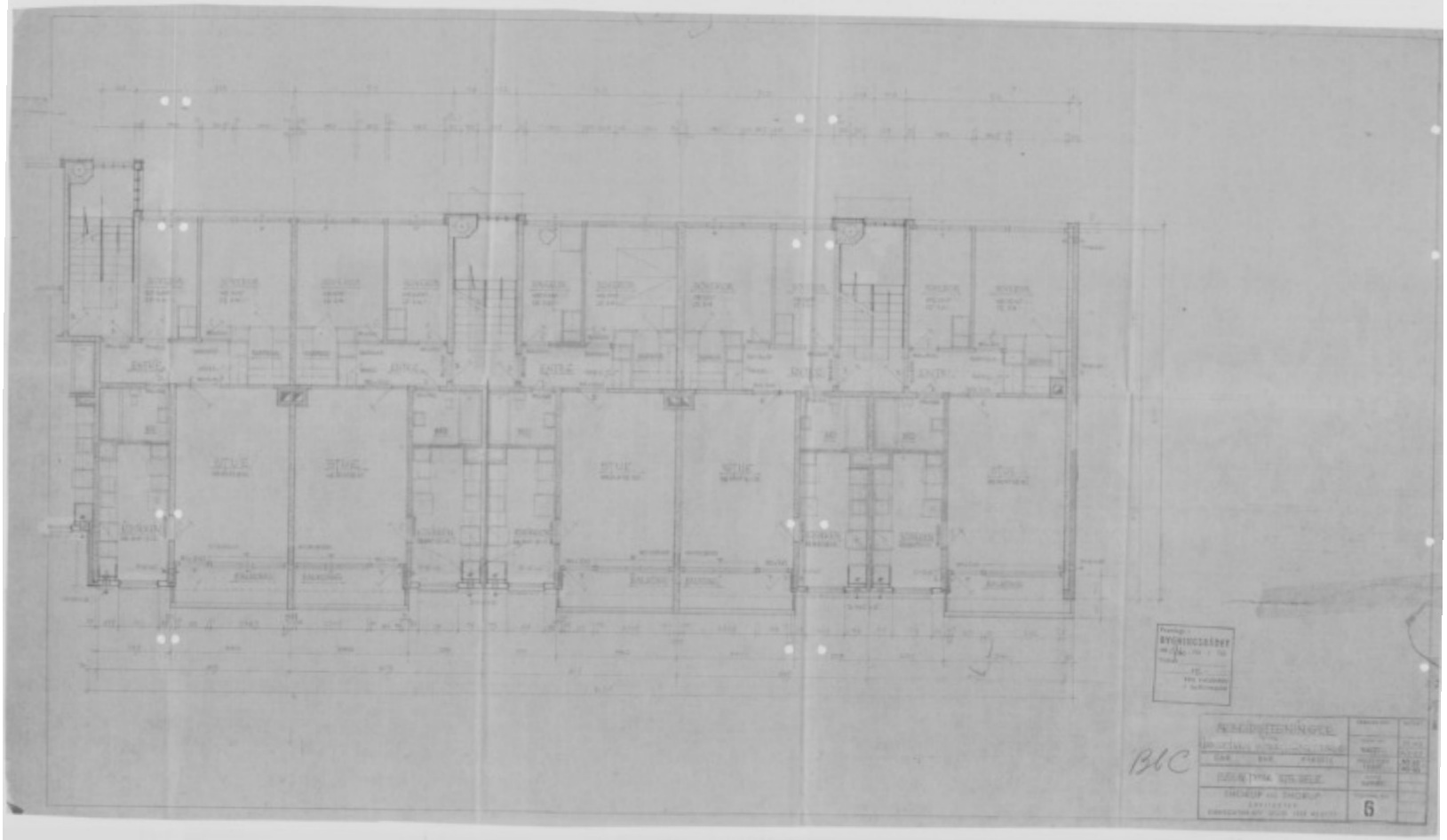
Eiendom: Gnr.: **106** Bnr.: **68** Adresse: **Marcus Thranes vei 12A**

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.*

# BYGGETEGNINGER



B1C

6

# SERVITUTTER

Kartverket

PRIVATMEGLEREN LILLESTRØM
PB. 1023 LILLESTRØM SYD
2012 LILLESTRØM

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 24-25-0327 (Lars Espen Storebø)
Vår referanse: 3775398/26608562
Bestilling: C3 2025-06-12 (5) 14

Dato
12.06.2025

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 6622 | 8 | 23.10.1973 | ERKLÆRING/AVTALE |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 3222 LØRENSKOG | 106 | 68 | 0 | 1 |

[ ] 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 https://seeiendom.kartverket.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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1973/6622/8
Attesteringstidspunkt 2025-06-12 09:28


Dnr. 6622/1973. Dbf. 23/10. 1973.

L. Bsj. jnr. 2053/73
L. Bsj. jnr. 2344/73
L Bsj. jnr. 2432/73
L Bsj. jnr. 251/75

E R K L Æ R I N G

Undertegnede eier av gnr. 106 bnr. 68, Marcus Thranes vei 10-12 forplikter seg herved til å fjerne den av bygningsrådet under møte 20. august 1973 godkjente sykkelbod på eiendommen når bygningsrådet måtte forlange det, uten omkostninger for Lørenskog kommune.

Denne erklæring skal også overføres på senere eiere og blir å tinglyse som heftelse på eiendommen.

Lørenskog den 29. aug. 1973

Langevann Borettslag

Per Vatn

Marit Åsberg

Grundt Ivar Gustavsen

Kjell Borge

Kartverket

PRIVATMEGLEREN LILLESTRØM
PB. 1023 LILLESTRØM SYD
2012 LILLESTRØM

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 24-25-0327 (Lars Espen Storebø)
Vår referanse: 3775399/26608567
Bestilling: C3 2025-06-12 (5) 32

Dato
12.06.2025

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 692 | 8 | 3.2.1981 | SKJØNN |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 3222 LØRENSKOG | 106 | 1 | 0 | 0 |

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[X] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv. TA KONTAKT MED TINGRETTEN

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.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

Kartverket

PRIVATMEGLEREN LILLESTRØM
PB. 1023 LILLESTRØM SYD
2012 LILLESTRØM

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 24-25-0327 (Lars Espen Storebø)
Vår referanse: 3775397/26608557
Bestilling: C3 2025-06-12 (5) 30

Dato
12.06.2025

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 2922 | 8 | 9.9.1964 | BEST. OM ADKOMSTRETT |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 3222 LØRENSKOG | 106 | 68 | 0 | 1 |

[ ] 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 https://seeiendom.kartverket.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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1964/2922/8
Attesteringstidspunkt 2025-06-12 09:36


Dagbok nr 2922:64 Dagbf. 10/9.64.
Strømmen lensmannskontor



10,-

E r k l æ r i n g.

Eier av gnr. 106 bnr. 60 i Lørenskog gis med dette adgang til å opparbeide og benytte adkomstvei frem til sin eiendom over den sydlige del av vår eiendom langs Marcus Thranesvei gnr. 106 bnr. 68 i Lørenskog - på betingelse av at denne vei kan benyttes som innkjørsel til vårt eventuelle garasje-anlegg på vår eiendom Marcus Thranesvei 10. Veitraseen og detaljer vedr. planeringsbredder forbeholdes godkjent av oss.

Likeledes gis herved eieren av gnr. 106 bnr. 60 i Lørenskog rett til å føre sin kloakkledning langs sin adkomstvei over vår eiendom frem til tilknytningspunktet i innkjørselen til feltet fra Marcus Thranesvei.

Oslo, den 24. juni 1964.

I Styret for Langevann Borettslag A/L

Sven B. Urving

Ole H. Herbjørnsen Ingjerd Varild
(varamann)

Det bekreftes at Sven B. Urving, Ingjerd Varild og Ole H. Herbjørnsen har undertegnet dette dokument i mitt nærvær og at underskriverne er over 21 år.

D.u.s.

O. T. Rønnes
sorenskriver

Th. Rønnes

# 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**:
Marcus Thranes vei 12A
Gnr. 106 Bnr. 68 Snr. 5 i Lørenskog kommune

**Oppdragsnummer:**
24-25-0327


**Meglerforetak:** NERO Eiendomsmegling AS
**Saksbehandler:** Lars Espen Storebø
**Telefon / Mobil:** 64 84 52 80 / 99 16 19 72
**E-post:** lars.espen.storebo@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