PRIVATMEGLEREN
BRUSTAD & PARTNERE

ELVEVEIEN 28C

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæring

Energiattest

Opplysningsbrev fra forretningsfører

Årsregnskap / budsjett

Protokoll

Vedtekter og eventuelle husordensregler

Matrikkelrapport

Midlertidig brukstillatelse

Godkjente byggetegninger

Planrapport

Reguleringskart og bestemmelser

Div. kart

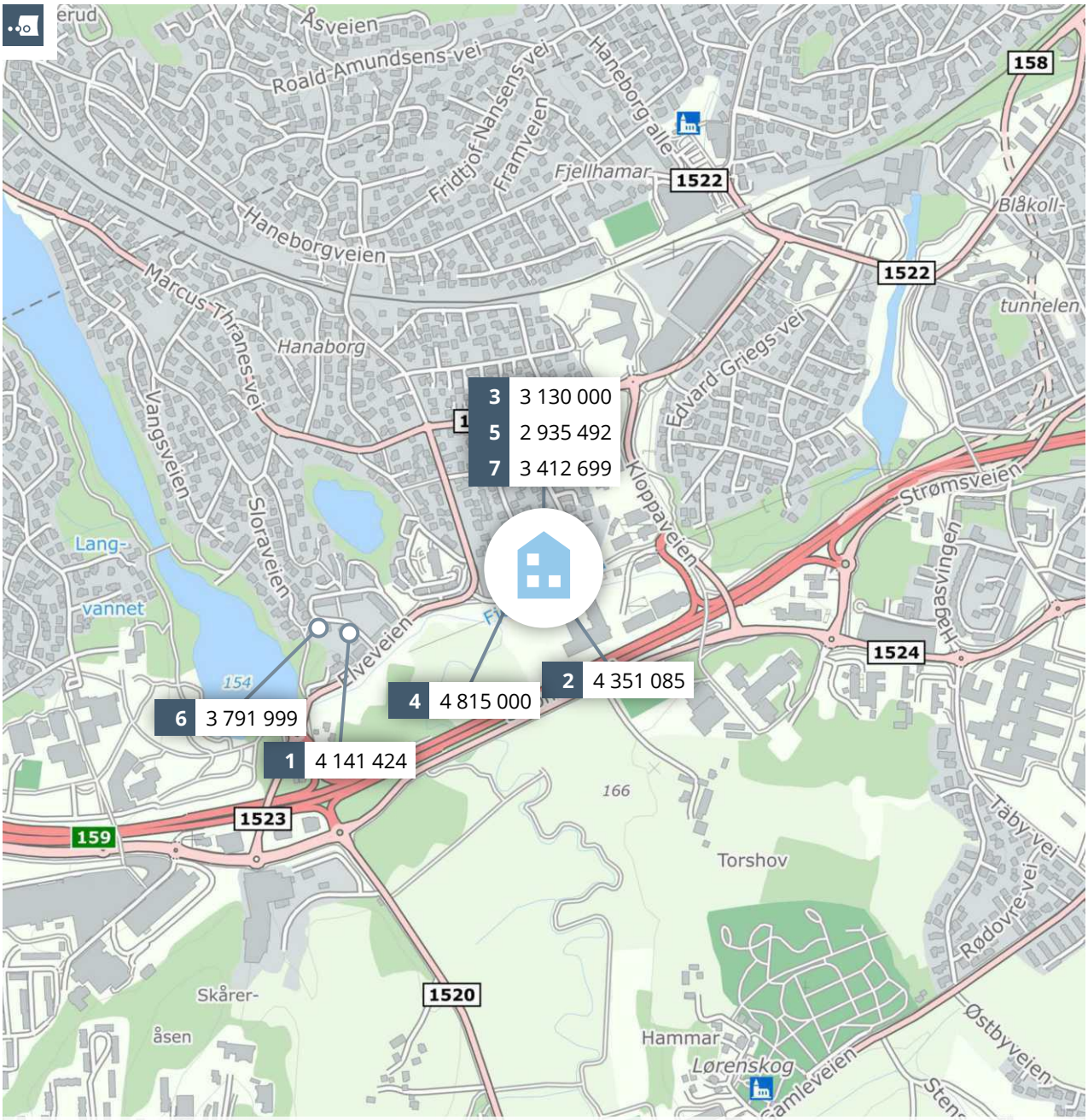
Vann/avløp

Eiendomsskatt

Tgl. seksjonering

Liste over løsøre og tilbehør

Budskjema



Meglers verdivurdering

ELVEVEIEN 28 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Brustad & Partnere den 12.08.2026

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: Vetle Grønvold Eriksen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Elveveien 28 C, 1462 FJELLHAMAR

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2006

GNR 107 BNR 611 FNR 0 SNR 16 KOMMUNE 3222
LØRENSKOG GRUNNKRETS FJELLHAMARSKOGEN-ØST

Verdivurdert til
3 200 000

71 118	3 271 118	79 783
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	41 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2006

Fellesutgifter	3 404
Formue	18 639
Soverom	1
Etasje	1

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Fjellsvingen 4				17.06.2026	3 990 000	**4 000 000**	141 424	4 141 424	**63 714**
	65 m²	1960	4. etg	2 sov						
2	Elveveien 28 B				25.08.2025	4 350 000	**4 260 000**	91 085	4 351 085	**58 014**
	75 m²	2006	1. etg	1 sov						
3	Elveveien 28 C				21.03.2024	3 100 000	**3 100 000**	30 000	3 130 000	**92 059**
	34 m²	2006	3. etg	1 sov						
4	Elveveien 26				03.08.2026	4 600 000	**4 815 000**	0	4 815 000	**75 234**
	64 m²	2020	3. etg	2 sov						
5	Elveveien 28 C				10.09.2024	2 950 000	**2 910 000**	25 492	2 935 492	**88 954**
	33 m²	2006	2. etg	1 sov						
6	Fjellsvingen 10				26.02.2026	3 690 000	**3 650 000**	141 999	3 791 999	**58 338**
	65 m²	1957	2. etg	2 sov						
7	Elveveien 28 C				30.04.2026	3 500 000	**3 350 000**	62 699	3 412 699	**72 611**
	47 m²	2006	1. etg	1 sov						

Arealeffektiv 2-roms leilighet med sentral og attraktiv beliggenhet på Fjellhamar. Her bor du med kort vei til Metro Senter, butikker, treningssenter og gode kollektivforbindelser, samtidig som Langvannet og fine tur- og rekreasjonsområder ligger i nærområdet.

Leiligheten har en praktisk planløsning med trappefri adkomst, åpen stue-/kjøkkenløsning og et romslig soverom. Fra stuen er det utgang til en overbygget terrasseplatting på ca. 4 kvm med direkte adkomst til pent opparbeidet felles grøntareal.

Kort fortalt:
- Lys og arealeffektiv 2-roms
- Åpen stue-/kjøkkenløsning
- Lyspigmentert parkett lagt i 2022
- Flislagt bad med gulvvarme
- Romslig soverom med garderobe
- Overbygget terrasse på ca. 4 kvm
- Sportsbod på ca. 4 kvm
- Ingen fast parkering - mulighet for leie ved ledighet
- Kort vei til Metro Senter og Langvannet

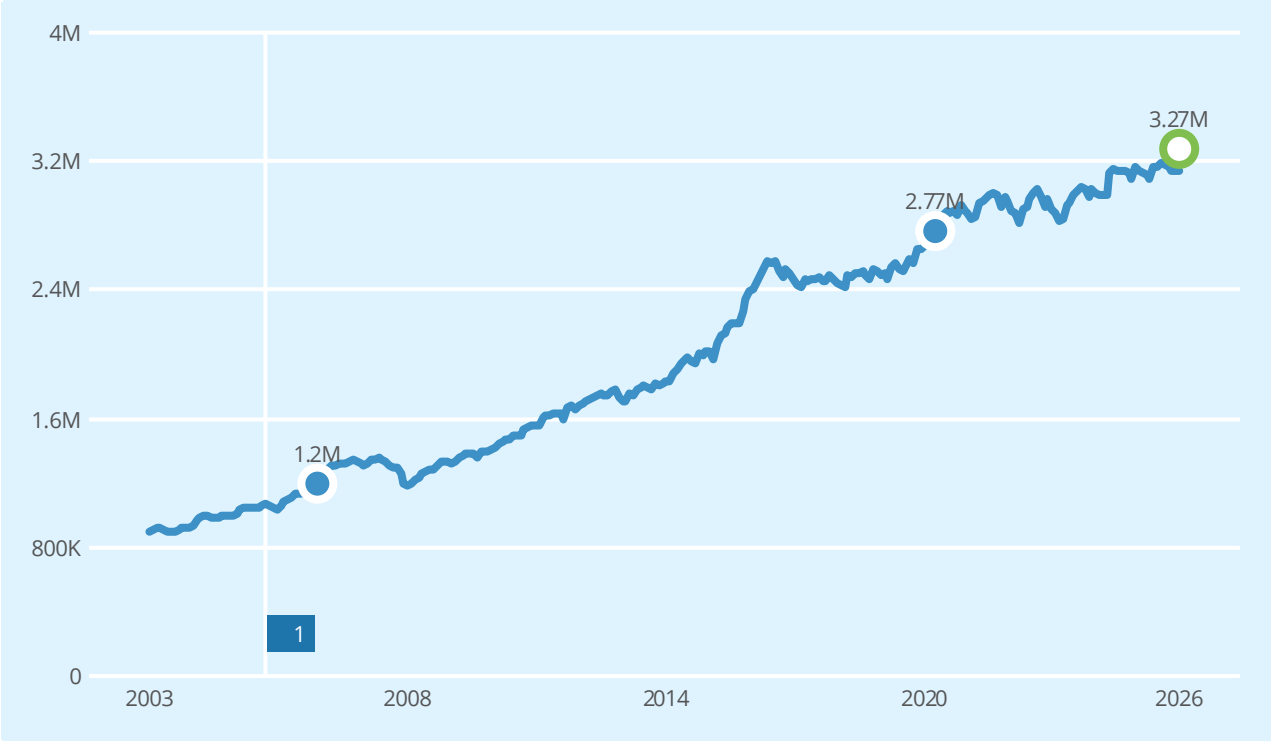
En lettstelt leilighet med en fin kombinasjon av sentral beliggenhet, praktisk planløsning og nærhet til natur.

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

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
20.01.2021	26.01.2021	16.02.2021	2 600 000	2 740 000	29 374	2 769 374	
22.02.2013	18.04.2013	09.07.2013	1 690 000	1 690 000	0	1 690 000	2
14.11.2006		14.11.2006	-	1 200 000	-	1 200 000	

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

Leiligheter til salgs i 1462 FJELLHAMAR nå

4
leiligheter til salgs

4.6M
4.4M
4 308 000 Prisantydning i snitt
4.2M
4.0M

Annonsene har i snitt ligget ute i
35
dager

Leiligheter solgt i 1462 FJELLHAMAR siste 9 mnd

10
leiligheter solgt

4 165 000 Salgspris i snitt
4 152 000 Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av
18
dager

for 0.8% over prisantydning

Analyse m²-priser

79 783 Elveveien 28 C Totalpris 3 271 118

72 070 LØRENSKOG kommune i snitt siste 9 mnd

68 023 Grunnkrets i snitt siste 9 mnd

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Elveveien 28C , 1462 FJELLHAMAR

LØRENSKOG kommune

gnr. 107, bnr. 611, snr. 16

Sum areal alle bygg: BRA: 45 m² BRA-i: 41 m²



Befaringsdato: 30.07.2026 **Rapportdato:** 31.07.2026 **Oppdragsnr.:** 22461-1163 **Referansenummer:** XE1803

Foretak: Rambøll Norge AS **Takstingeniør:** Andreas Brørvik

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Rambøll Norge

Rambøll er en global samfunnsrådgiver innen Bygg & arkitektur, Samferdsel & byutvikling, Energi, Vann, Miljø og Management consulting. På verdensbasis har vi totalt 16 000 medarbeidere, lokalisert i 35 land, og i Norge er vi 1600 medarbeidere fordelt på 15 kontorer.
I Rambøll er vi opptatt av å skape inspirerende og bærekraftige løsninger, som skal gi rom for vekst og utvikling, og som er til det beste for kunden, sluttbrukeren og samfunnet omkring.
Vi utfører større og mindre oppdrag for både det offentlige og private.
Vi leverer følgende tjenester: Verditakst, tilstandsvurdering, skadetakst, naturskadetakst, vurdering av skader etter bygge- og anleggsarbeider, byggtermografi, byggeledelse/prosjektledelse, kvalitetsbefaringer, overtakelsesbefaringer, utarbeidelse av vedlikeholdsplaner, annen byggteknisk rådgivning.
Med våre rapporter skal du føle deg trygg på at du får en objektiv vurdering.



Rapportansvarlig

Andreas Brørvik

Andreas Brørvik
Uavhengig Takstingeniør
andreas.brorvik@ramboll.no
913 95 913

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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighetsbygg fra 2006 i boligbygg med flere boenheter.
Leiligheten ligger i 1. etasje. Med adkomst via felles inngangsparti på bakkenivå.
Leiligheten fremstår som i teknisk god stand med moderne innredning og overflater.

Rapporten inkluderer ikke bygningens klimaskjerm, innvendige og utvendige fellesområder.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2006

UTVENDIG Gå til side

Vinduene har 2-lags glass.
Slett og malt brannklassifisert B 30 leilighetsdør, ukjent lydklasse.
Malt balkongdør i tre med 2-lags glass.
Utgang fra stue til nordøst-vendt overbygget terrasse/platting i treverk på ca 4 m².

-Det er innfelt downlights i taket, men disse virker ikke opplyser selger.
Det opplyses om observasjon av rotter utvendig ved uteplassen.
Det er ikke registrert tegn til aktivitet, inntrengning eller skader innvendig i boligen. Sameiet har satt ut åtestasjoner/feller som forebyggende tiltak. Det anbefales at situasjonen følges opp og overvåkes videre.

INNVENDIG Gå til side

Gulvoverflater av: Parkett
Veggoverflatene består av: Malte glatte vegger.
Himlingsoverflatene består av: Malte betongelementer med V-fug.
Det er etablert nedsenket spottekasser med downlight i stue, kjøkken og på soverom.

Etasjeskillet og de bærende konstruksjonene er i betongelementer.

Det er malt glatt dør til bad og profilert dør til soverom.

Oppvarming: Elektriske panelovner

VÅTROM Gå til side

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Badet har flislagt gulv med varme, flislagte vegger og en himling med malt flate og taklampe. Det inneholder et vegghengt servantskap med en overliggende servant og ett-greps armatur. Vegghengt speil, lys og overskap er også en del av interiøret.

Dusjen er plassert på gulvet i hjørnet med tette skyvedører ned mot gulv.
Dusjbatteri er tilkoblet en veggmontert hånddusj for fleksibel bruk.

Toalettet er gulvstående
Rommet har også opplegg for vaskemaskin.

Avtrekksventilen for ventilasjon er plassert i himling.
Vannrørene er en kombinasjon av rør-i-rør system og utenpåliggende kobberrør, mens avløpsrørene er laget av plast.

Det er også et fordelerskap for rør-i-rørsystemet som er plassert på veggen for enkel tilgang til utførsel av kontroll og vedlikehold.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken med åpen løsning mot stue. Gulvoverflate av parkett. Kjøkkeninnredning med slette malte fronter. Benkeplater av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kran. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap. Benkeskapsbelysning og stikkontakter under overskap. Integrerte hvitevarer. Kjøleskap med frysedel, komfyr og plass til mikroovn over kjøleskap. oppvaskmaskin under benk og nedfelt platetopp. Uttrekkbar ventilator under overskap. Vannrør av kobber og avløpsrør av plast. Lekkasjestopper er montert.

Det bemerkes at lysskinne under overskap ikke lyser, årsak er ukjent, men siden det er downlights over kjøkkenet vurderes lyskilde som tilstrekkelig.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobberrør.
Innvendige avløpsrør er av PP-plast.

Det er balansert ventilasjon.

Boligen er tilknyttet felles varmtvannsanlegg for sameiet/borettslaget. Type varmtvannsløsning er ikke opplyst eller undersøkt i forbindelse med befaringen.

Sikringsskap/tavle med automatsikringer plassert i felles gang. Det elektriske anlegget er basert på skjulte føringsveier fra byggeår. Dokumentasjon på avsluttet og tilfredstillende tilsynssak datert 03.03.2026 er fremvist.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

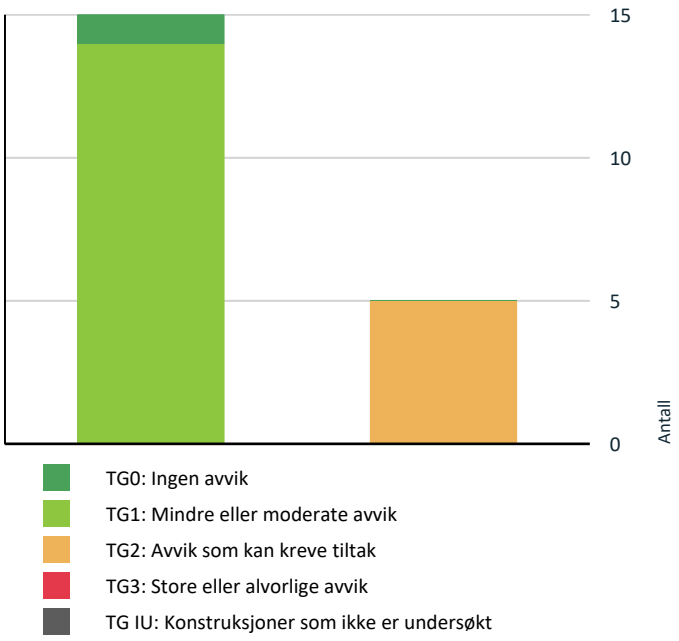
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke fremlagt på befaring. Anbefaler å innhente informasjon hos P.B.E.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
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.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Ytterdører Gå til side

Vrider på balkongdør er treg og fungerer ikke som forutsatt ved normal betjening.

Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter Gå til side

Selger opplyser om forekomst av både skjeggkre og sølvkre i boligen. Ifølge opplysninger er problematikken registrert i alle rom. Under befaringen ble det også observert ett insekt i kum på kjøkkenet. Forekomst av skjeggkre/sølvkre anses som et avvik som kan være sjenerende for beboere og som kan medføre behov for bekjempelsestiltak.

Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv Gå til side

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Det er registrert svekkede flisfuger i dusjsonen.
Fugene har stedvis slitasje og/eller forsenkninger som medfører at vann blir stående i fugesporene.

Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Avvik gjelder rørgjennomføringer i gulv.
Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon.
Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2006

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2025	Renset ventilasjonsanlegg.	Utført via styret i sameiet.
2024	Byttet blandebatteri i dusj.	Utført av rørlegger.
2022	Nytt gulvstående toalett i forbindelse med vannlekkasje.	Utført av håndverkere via sameiets bygningsforsikring.
2022	Nytt gulv i stue/kjøkken del i forbindelse med vannlekkasje.	Utført av håndverkere via sameiets bygningsforsikring.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene har 2-lags glass.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Slett og malt brannklassifisert B 30 leilighetsdør, ukjent lydklasse. Malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Vrider på balkongdør er treg og fungerer ikke som forutsatt ved normal betjening.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales smøring av beslag og låsemekanisme samt kontroll og eventuell justering av dør og beslag for å sikre normal funksjon. Dersom problemet vedvarer etter vedlikehold og justering, bør nærmere undersøkelse og eventuell utskifting av defekte komponenter vurderes.

Tilstandsrapport



Vrider på balkongdør fungerer ikke som den skal.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Utgang fra stue til nordøst-vendt overbygget terrasse/platting i treverk på ca 4 m².

-Det er innfelt downlights i taket, men disse virker ikke opplyser selger.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvoverflater av: Parkett

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggoverflatene består av: Malte glatte vegger.
Himlingsoverflatene består av: Malte betongelementer med V-fug. Det er etablert nedsenket spottekasser med downlight i stue, kjøkken og på soverom.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet og de bærende konstruksjonene er i betongelementer.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er malt glatt dør til bad og profilert dør til soverom.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det opplyses om observasjon av rotter utvendig ved uteplassen. Det er ikke registrert tegn til aktivitet, inntrengning eller skader innvendig i boligen. Sameiet har satt ut åtestasjoner/feller som forebyggende tiltak. Det anbefales at situasjonen følges opp og overvåkes videre.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Selger opplyser om forekomst av både skjeggkre og sølvkre i boligen. Ifølge opplysninger er problematikken registrert i alle rom. Under befaringen ble det også observert ett insekt i kum på kjøkkenet. Forekomst av skjeggkre/sølvkre anses som et avvik som kan være sjenerende for beboere og som kan medføre behov for bekjempelsestiltak.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre nærmere kartlegging av omfanget samt følge opp med egnede bekjempelses- og overvåkningstiltak. Eventuelle tiltak bør utføres i henhold til anbefalinger fra skadedyrbekjemper. Videre anbefales det å redusere mulige skjulesteder, ivareta renhold og kontrollere eventuelle fuktforhold som kan bidra til økt forekomst.



Kre-insekt observert i kjøkkenkum på befaring.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Oppvarming: Elektriske panelovner

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Badet har flislagt gulv med varme, flislagte vegger og en himling med malt flate og taklampe. Det inneholder et vegghengt servantskap med en overliggende servant og ett-greps armatur. Vegghengt speil, lys og overskap er også en del av interiøret.

Dusjen er plassert på gulvet i hjørnet med tette skyvedører ned mot gulv.
Dusjbatteri er tilkoblet en veggmontert hånddusj for fleksibel bruk.

Toalettet er gulvstående
Rommet har også opplegg for vaskemaskin.

Avtrekksventilen for ventilasjon er plassert i himling.
Vannrørene er en kombinasjon av rør-i-rør system og utenpåliggende kobberrør, mens avløpsrørene er laget av plast.

Det er også et fordelerskap for rør-i-rørsystemet som er plassert på veggen for enkel tilgang til utførsel av kontroll og vedlikehold.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagt, og himlingen har malt innvendig tak.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt, og det er elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Det er registrert svekkede flisfuger i dusjsonen. Fugene har stedvis slitasje og/eller forsenkninger som medfører at vann blir stående i fugesporene.

Konsekvens/tiltak
• Mulighet for vannlekkasje uten at vann ledes til sluk kan føre til vannansamlinger og fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer.
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
• Bom eller hullyd i fliser er ikke nødvendigvis et umiddelbart problem, men forholdet bør holdes under observasjon. Dersom det oppstår utvikling i form av løse fliser, sprekker i fuger eller andre tegn til svekkelse, bør nødvendige utbedringstiltak gjennomføres for å begrense videre skadeutvikling.

Svekkede fuger i dusjsonen anbefales reparert eller skiftet ut for å gjenopprette en tett, jevn og funksjonell/estetisk overflate med tilfredsstillende avrenning. Arbeidet bør utføres med fugemasse beregnet for våtrom og på fagmessig måte for å sikre varig funksjon og redusere risikoen for fuktrelaterte skader.

Tilstandsrapport



Bunn på dusjvegg er tett ned mot gulv.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Avvik gjelder rørgjennomføringer i gulv.
• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.



Rørgjennomføring i gulv.



Rørgjennomføring i gulv.



Kontroll av sluk.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Toalettet ble byttet i 2022 i forbindelse med tidligere vannlekkasje.

-Det bemerkes at dusjdører er noe skjevsatt og må løftes litt opp for at de skal lukkes.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon. Avtrekk styres via ventilatorenhet på kjøkkenet

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Det ble med egnet instrument målt relativ luftfuktighet i lukket veggkonstruksjon fra soverom mot våtsone, 50,4% ved 25,8 grader.
Vektprosent målt i treverk på befaringsdatoen var 8%
Instrumentet er kalibrert for tresorten det måles i (Nordisk gran).

Måleresultatet vurderes å være tilfredsstillende.

Det gjøres oppmerksom på at hulltaking er utført fra tilstøtende soverom, da dusjsonen grenser mot yttervegger. Det er utført fuktmåling mot våtsonen ved gulv, og overflatesøk i dusjsonen viste ingen indikasjoner på fukt på befaringsdagen.



Fuktmåling av luft i lukket veggkonstruksjon.



Fuktmåling med pigg i treverk/spikerslag.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken med åpen løsning mot stue. Gulvoverflate av parkett. Kjøkkeninnredning med slette malte fronter. Benkeplater av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kran. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap. Benkeskapsbelysning og stikkontakter under overskap. Integrerte hvitevarer. Kjøleskap med frysedel, komfyr og plass til mikroovn over kjøleskap. oppvaskmaskin under benk og nedfelt platetopp. Uttrekkbar ventilator under overskap. Vannrør av kobber og avløpsrør av plast. Lekkasjestopper er montert.

Det bemerkes at lysskinne under overskap ikke lyser, årsak er ukjent, men siden det er downlights over kjøkkenet vurderes lys som tilstrekkelig.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

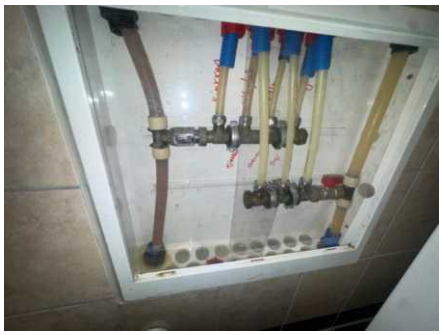
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobberrør.



Rørskap på bad.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP-plast.
Det opplyses om at det av og til registreres ulukt fra avløp.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Boligen er tilknyttet felles varmtvannsanlegg for sameiet/borettslaget. Type varmtvannsløsning er ikke opplyst eller undersøkt i forbindelse med befaringen.

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.

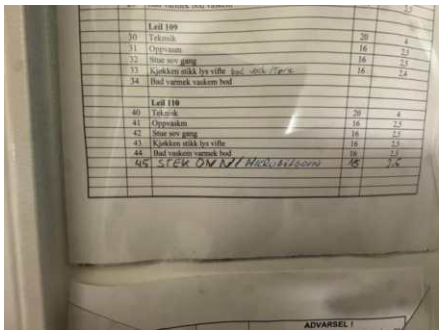
Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert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

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Sikringsskap/tavle med automatsikringer plassert i felles gang. Det elektriske anlegget er basert på skjulte føringsveier fra byggeår.

Dokumentasjon på avsluttet og tilfredstillende tilsynssak datert 03.03.2026 er fremvist.



Kursfortegnelse 40-45



Automatsikringer i tavleskap.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

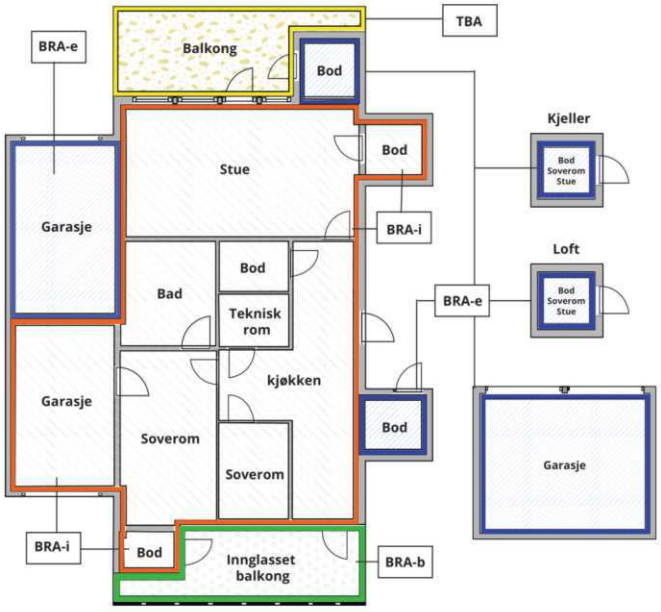
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser 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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	41			41	
Kjeller		4		4	
SUM	**41**	**4**			
SUM BRA	**45**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Stue/kjøkken, bad/vaskerom, soverom		
Kjeller		Bod i kjeller	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger er ikke fremlagt på befaring. Anbefaler å innhente informasjon hos P.B.E.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det er byttet parkettgulv i stue/kjøkkendel bl.a. etter vannlekkasje i 2022.

Rambøll Norge AS
Vestvollveien 34 D
2019 SKEDSMOKORSET

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.7.2026	Andreas Brørvik	Takstingeniør
	Frida Run Baldursdottir	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	107	611		16	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Elveveien 28C

Hjemmelshaver
Baldursdottir Frida Run

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Fjellhamar i Lørenskog kommune. Området består hovedsakelig av leilighetsbebyggelse, rekkehus og eneboliger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Felles tomt opparbeidet med grøntarealer, beplantning og interne gang- og kjøreveier. Tomtearealet er tilrettelagt med asfalterte internveier, parkeringsplasser og garasjer. Det er etablert felles uteområder med sitteplasser og grillplass for beboerne.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyst

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	27.07.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema var ikke utfylt eller tilgjengelig på tidspunktet for utarbeidelse av denne rapporten.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Rambøll Norge AS
Vestvollveien 34 D
2019 SKEDSMOKORSET

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

orskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 04.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Brustad & Partnere	Oppdragsnr.	121260181
Addresse	Elveveien 28C		
Postnr.	1462	Sted	FJELLHAMAR
Selgers navn	Frida Run Baldursdottir		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

02.2021

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

5 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

IF

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Iblant en uidentifiserbar lukt

Initialer selger:
F B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

I forbindelse med en vannlekkasje ble det byttet toalett i 2022.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Hele totalettet ble byttet grunnet en lekkasje i pakning/kopling til sisterne.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Gjennomført tilsyn 2026 - fjernet en stikkontakt i forbindelse med at den ikke var jordet.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

at avviket (stikkontakt) er utbedret og dermed sak avsluttet.

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

ELVIA, 03.02.26.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja.

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Rens av ventilasjonsanlegg.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Sameiet har dokumentasjon.

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

skjeggkre og sølvkre.

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 04.08.2026

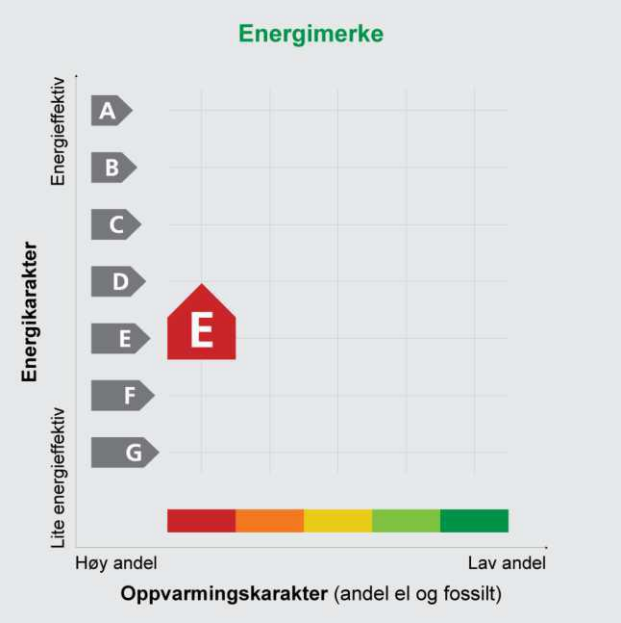
Signert av *Frida Run Baldursdottir*

Initialer selger:
F B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

ENERGIATTEST

Adresse	Elveveien 28 C
Postnr	1462
Sted	Fjellhamar
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	107
Bnr.	611
Seksjonsnr.	16
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2021-1216384
Dato	19.01.2021



Innmeldt av	Per Christian Sandvik

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

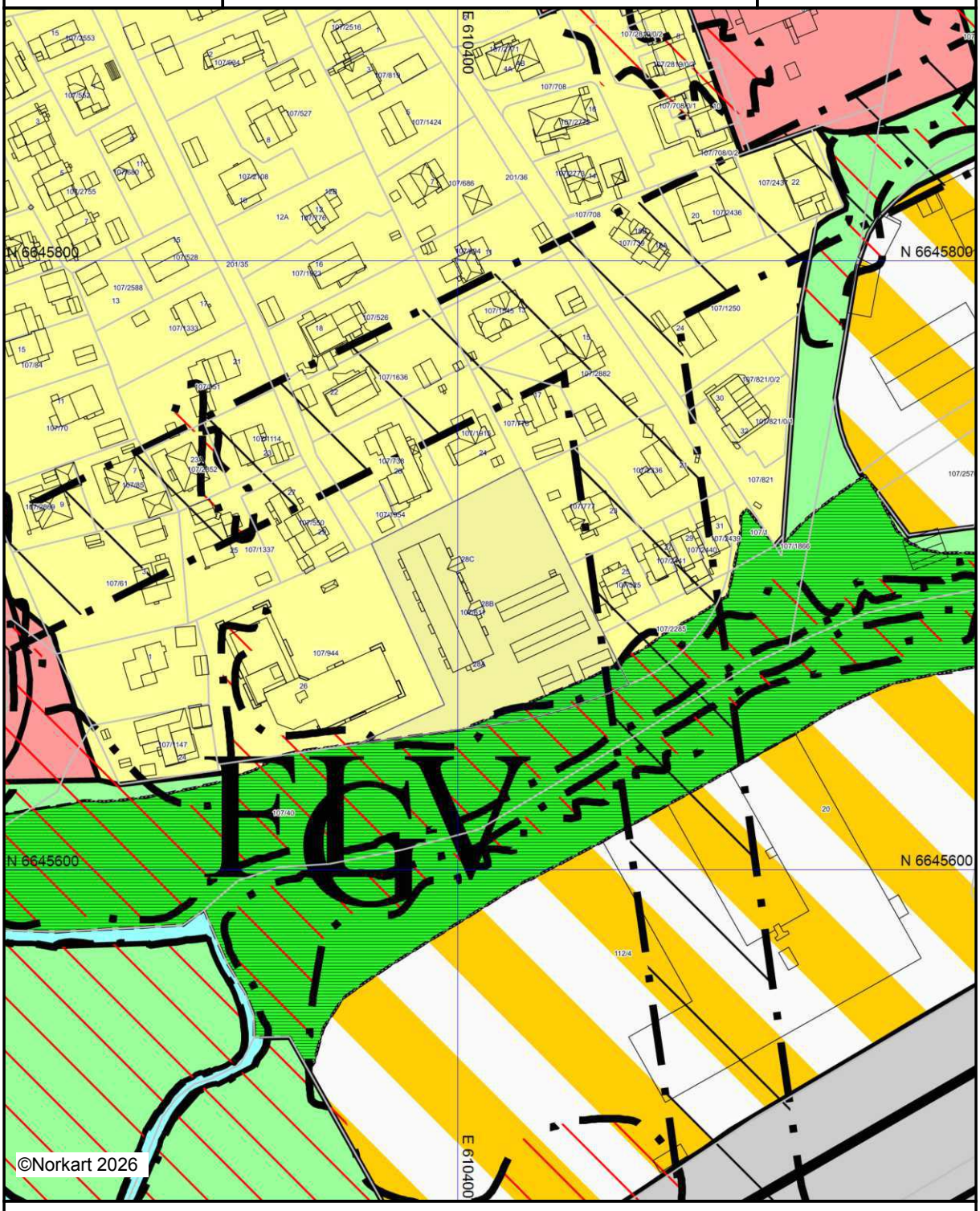
Lørenskog kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 107/611/0/16
Adresse: Elveveien 28C
Utskriftsdato: 03.08.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon 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.

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Boligbebyggelse - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur-
- Grønnstruktur - nåværende
- Friluftsområde - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Hovedveg - nåværende
- Samleveg - nåværende
- Adkomstveg - nåværende
- Sykkelveg - framtidig
- Kollektivtrase - framtidig
- Kollektivtrase tunnel - framtidig
- Abc Påskrift områdenavn

Brustad & Partnere AS
E-post: vge@privatmegleren.no

Solibo AS
Dronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap: **Seksjonssameiet Elveveien Terrasse**

04.08.2026

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 03.08.2026

Boligselskap:	Seksjonssameiet Elveveien Terrasse
Organisasjonsnr:	990 649 499
Gnr./bnr:	107 / 611
Eier(e):	Frida Run Baldursdottir
Seksjonsnr:	16
Adresse:	Elveveien 28C, 1462 Fjellhamar
Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/hp/elveveien/
Kontaktskjema til styret:	home.solibo.no/hp/elveveien/kontakt

Dokument som medfølger Meglerpakken:
Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

· **Styregodkjenning:**	Nei
· **Særskilte begrensninger/ klausuler:**	Se boligselskapets vedtekter.
· **Dyrehold:**	Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
· **Forsikringsselskap:**	If Skadeforsikring, avtalenr. SP565815
· **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:**	Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
· **Påkostninger/utbedringer:**	Se årsmøtedokumenter.
· **Forkjøpsrett:**	Ingen
· **Tomt:**	Eiet

· **Parkeringsbestemmelser:** Enkelte seksjonseiere eier bruksrett til egen parkering.
Forr.fører besitter ikke oversikt over plassene.
Mulighet for leie av parkering ved ledighet. Sameiet disponerer flere gjesteparkeringsplasser. Her er det mulig å stå opptil 3 døgn ved registrering.

Informasjon om lån -

Bank:	DNB Bank ASA
Lånenummer:	1636.90.90201
Nominell rente (flyt):	7,15 %
Innfrielsesår:	2044
Lånetype:	Annuitet
Antall terminer pr år:	12
Saldo pr 01.08.2026:	kr 2 179 287
Andel av saldo:	kr 62 265
IN-ordning:	Nei

Økonomiske opplysninger om leiligheten:
Totale felleskostnader pr. d.d: kr 3.404,– pr. md.

Felleskostnadene inkl: Varmtvann, kabel-TV, vaktmester, trappevask, drift og vedlikehold, forretningsførsel, felles forsikring, kommunale avgifter, m.m.

Ligningsposter pr. 31.12.2025:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 18 639	kr 71 118

Opplysning om restanser
Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Melding fra megler ved salg
Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke:	5250,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6725,- ink mva.

Med vennlig hilsen,
Solibo AS

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ordinært årsmøte

Seksjonssameiet Elveveien Terrasse
21. mai 2026



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

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

DIGITALT MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et digitalt møte. Det digitale møtet gjennomføres ved bruk av Microsoft Teams. Invitasjon til det digitale møtet finner du lenger ned i denne innkallingen.

Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet. Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.

KRAV OM FYSISK MØTE – FRIST 15.05.26

Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to eiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det.

Krav om fysisk møte må fremsettes snarest og senest innen den ovennevnte fristen. Dersom det innen fristen kommer inn tilstrekkelig med krav om å avholde et fysisk møte, tar styret forbehold om at møtetidspunktet vil kunne bli endret.

Til eiere i Seksjonssameiet Elveveien Terrasse

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved digitalt møte.

Dato for digitalt møte: 21.05.2026
Tidspunkt: 18:00 – 19:00
Sted: Digitalt på Microsoft Teams

Trykk her for å delta

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING
2. ÅRSRAPPORT FOR 2025
3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025
4. GODTGJØRELSE TIL STYRET
5. VALG AV TILLITSVALGTE
6. INNMELDTE SAKER

    6.1 Balkonger

1 KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder
1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne
1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

2 ÅRSRAPPORT FOR 2025

Styrets sammensetning

Styreleder	Shameelan Ratnakumar	På valg:	2027
Styremedlem	Mattis Sverdrup	På valg:	2027
Styremedlem	Knut Geir Kvastad	På valg:	2027

Kontaktinformasjon

Sameiets hjemmeside: https://home.solibo.no/companies/elveveien

Sameiet har egen nettside via Solibo Home. Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon. Det er også her man tar kontakt med styret.

Forretningsfører

Navn: Solibo AS

Revisor

Navn: BDO

Forsikring

Forsikringsselskap: IF Skadeforsikring AS

Polisenummer: SP565815.12.1

Sameiet har felles bygningsforsikring. Beboer må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av eget innbo.

Styret har i perioden etter årsmøtet 2025 utført nødvendig styrearbeid i tråd med vedtak og forventninger fra sameiet. Det ble på årsmøtet i 2025 informert om at styremedlemmene har begrenset kapasitet og lite tilgjengelig fritid til tett og løpende oppfølging av alle saker.

I løpet av perioden har styret arbeidet med en rekke løpende drifts- og vedlikeholdssaker knyttet til sameiets fellesarealer og tekniske anlegg. Dette har blant annet omfattet oppfølging av ventilasjonsanlegg, kontroll og vedlikehold av garasjeanlegg, samt tiltak og koordinering innen brannvern for å ivareta sikkerheten i sameiet.

Styret har også brukt betydelig tid på håndtering av skadesaker relatert til vannlekkasjer, herunder kontakt med berørte seksjonseiere, forsikringsselskap, håndverkere og øvrige involverte parter. Oppfølgingen har bestått av koordinering av undersøkelser, skaderapporter, utbedringer og praktiske avklaringer underveis i sakene.

Videre har styret fulgt opp problematikk knyttet til skadedyr i sameiet. Dette har inkludert dialog med fagfirmaer, vurdering av nødvendige tiltak og oppfølging av berørte områder for å begrense og forebygge videre utfordringer.

Styret har i tillegg behandlet løpende henvendelser fra beboere og seksjonseiere gjennom året. De aller fleste henvendelser har blitt besvart og fulgt opp så langt kapasiteten har tillatt. Styret erkjenner samtidig at enkelte saker og tilbakemeldinger kan ha tatt lengre tid enn ønskelig, eller ikke blitt fulgt opp i tilstrekkelig grad, som følge av begrensede ressurser og kapasitet.

Samtlige tre styremedlemmer ønsker nå å fratre sine verv, og styret oppfordrer derfor sameiet til å finne nye kandidater til styret ved kommende årsmøte.

Det bemerkes også at styret, slik det tidligere ble orientert om på årsmøtet i 2025, ikke ønsker å engasjere ekstern styreleder grunnet de økte kostnadene dette vil medføre for sameiet.

Kommentarer til årsregnskapet

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

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.

3 ÅRSREGNSKAP FOR 2025

Årsregnskap 2025

for

Elveveien Terrasse Boligsameie

Orgnr: 990 649 499

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	**96 061**	**-43 058**
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	320 671	-567 375
Opptak av lån		2 275 000
Avdrag lån	55 819	1 568 507
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	**264 852**	**139 118**
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**360 913**	**96 060**
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	652 374	155 869
Kortsiktig gjeld	291 461	59 808
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**360 913**	**96 061**

Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader	2	1 880 920	1 695 460	1 889 040	1 964 640
Annen driftsrelatert inntekt	3	67 024	28 065	36 000	54 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 947 944**	**1 723 525**	**1 925 040**	**2 018 640**
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	4	8 460	7 755	7 800	8 500
Styrehonorar	5	60 000	55 000	55 000	60 000
Forsikring		183 264	170 715	189 240	201 600
Forretningsførsel		95 170	84 295	64 200	66 000
Revisjon		7 334	8 631	7 730	8 830
Kommunale avgifter		490 619	587 461	628 800	553 200
Energi/fyring		0	134 873	139 560	254 040
Kabel-TV/internett		124 365	133 704	148 800	124 320
Vedlikehold	6	96 570	633 032	128 160	80 040
Vaktmestertjenester		65 048	79 464	78 120	69 240
Renhold	7	42 150	61 530	42 720	48 600
Andre driftskostnader	8	306 099	182 265	88 080	116 760
SUM DRIFTSKOSTNADER		**1 479 078**	**2 138 725**	**1 578 210**	**1 591 130**
DRIFTSRESULTAT		**468 866**	**-415 200**	**346 830**	**427 510**
FINANSINNTEKT/-KOSTNAD					
Finansinntekter		8 846	5 266	1 200	0
Finanskostnader		157 041	157 440	138 360	145 920
RESULTAT FINANSPOSTER		**148 195**	**152 175**	**137 160**	**145 920**
Resultat		**320 671**	**-567 375**	**209 670**	**281 590**
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	9	320 671	-567 375		
SUM DISPONERING		**320 671**	**-567 375**		

Balanse 2025

	Note	Balanse 2025	Balanse 2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		-11 120	-48 343
Forskuddsbetalte kostnader	**10**	214 375	51 518
Bankinnskudd		449 119	152 694
SUM OMLØPSMIDLER		**652 374**	**155 869**
SUM EIENDELER		**652 374**	**155 869**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	**9**	-1 849 239	-2 169 910
SUM EGENKAPITAL		**-1 849 239**	**-2 169 910**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	**11**	2 210 152	2 265 971
SUM LANGSIKTIG GJELD		**2 210 152**	**2 265 971**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		278 888	46 085
Påløpt rente		12 483	13 723
Mellomregninger utlegg		90	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**291 461**	**59 808**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**652 374**	**155 869**

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Sameiets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

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

FORDRINGER

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

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkskonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

NOTE 2 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER

	2025
Innkrevde felleskostnader	1 871 064
Kabel-TV/Internett	531
Garasjer	9 325
Sum innkrevde felleskostnader	**1 880 920**

NOTE 3 - ANNEN DRIFTSRELATERT INNTEKT

Refusjoner	14 649
Utleie parkerings-/garasjeplass	52 375
Sum annen driftsrelatert inntekt	**67 024**

NOTE 4 - PERSONALKOSTNADER

Personalkostnader er i sin helhet knyttet til betaling av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til kr 8 460.

NOTE 5 - STYREHONORAR

Honoraret til styret gjelder for perioden 2024/2025, og beløper seg til kr 60 000.

NOTE 6 - VEDLIKEHOLD

Vedlikehold VVS	62 792
Vedlikehold brannsikring	19 778
Vedlikehold parkering/garasje	14 000
Sum vedlikehold	**96 570**

NOTE 7 - RENHOLD

Mattleie	6 730
Renhold	35 420
Sum renhold	**42 150**

NOTE 8 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	800
Snøbrøyting/gressklipping	74 952
Leie datasystemer	8 950
Leie andre kontormaskiner	21 805
Infrastruktur elbil-lading	195 990
Øredifferanser	-1
Bank- og andre transaksjonskostnader	3 602
Sum andre driftskostnader	**306 099**

NOTE 9 - ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital 1.1	-2 169 910
Korreksjon av feil i tidligere årsregnskap	0
Overført til/fra egenkapital	320 671
Opptjent egenkapital 31.12	**-1 849 239**

NOTE 10 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetalt forsikring	203 747
Forskuddsbetalt kabel-TV/internett	10 628
Sum forskuddsbetalte kostnader	**214 375**

NOTE 11 - GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

Bank	**DNB**
Lånenummer	1636.90.90201
Lånetype	Annuitet MV
Opptaksår	2024
Løpetid	20 år
Innfrielseår	2044
Rentesats (nominell)	7,15 %
Opprinnelig lånebeløp	**2 275 000**
Lånesaldo 01.01	2 265 971
Opptak i periode	
Avdrag i periode	55 819
Lånesaldo 31.12	**2 210 152**

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Påvirker

Terje Rindal
terje@solibo.no

Leveransekanal: E-post

SEKSJONSSAMEIET ELVEVEIEN TERRASSE Norge

Signert med Norsk BankID

06-04-2026 07:34:13 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Shameelan Ratnakumar
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-UN:NO-9578-5999-4-1046739
Returnert fødselsdato fra Norsk BankID: 1988-11-06

Shameelan Ratnakumar
Styreleder
shameee88@hotmail.com

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 172.226.26.18

Signert med Norsk BankID

09-04-2026 07:43:38 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Alv Mattis Eilertssøn Asker
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-UN:NO-9578-5998-4-3389620
Returnert fødselsdato fra Norsk BankID: 1996-01-10

Alv Mattis Eilertsøn Sverdrup Asker
mattis.sverdrup@gmail.com

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 46.15.158.181

Signert med Norsk BankID

06-04-2026 06:41:49 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Knut Geir Kvastad
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-UN:NO-9578-5999-4-2005064
Returnert fødselsdato fra Norsk BankID: 1963-02-19

Knut Geir Kvastad
kkvastad@yahoo.no

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 195.139.181.28

Forslag til vedtak:
Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4 GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås å honorere styremedlemmer med kr. 75 000,-. Styret vedtar intern fordeling.

5 VALG AV TILLITSVALGTE

Som nevnt både i årsberetningen og under årsmøtet i 2025, har dagens styre svært begrenset kapasitet.

Styremedlemmene ønsker derfor å stille sine roller til disposisjon dersom det er andre som ønsker å bidra i styrearbeidet. Dersom det ikke melder seg nye kandidater, vil dagens styre fortsette arbeidet etter beste evne.

Fokus vil da være å opprettholde kontroll over sameiet og kostnadene, uten å igangsette større prosjekter eller endringer.

6 INNMELDTE SAKER

6.1 Balkonger

Forslagsstiller:

Fiseha-Ghebremedhin Tewolde

Forslagsstillers saksfremstilling:

Generelt fremstår sameiet som godt drevet. Det som trekker ned er at oppgangene preges av mangel på vedlikehold og slitasje. Sender derfor inn forslag om å gjennomføre en oppgradering ved å male gulv, trapper.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Bytte gulvplanker og rekkverk på alle balkonger.

Styrets vurdering:

Styret er positive til dette forslaget. Det må gjøres mye forarbeid og det må hentes inn gode tilbud på arbeidet som må gjøres. Derfor er styrets innstilling at man brukes god tid på dette forslaget før det evt innkalles til ekstraordinært årsmøte der oppgraderingen godkjennes av sameiet.

FULLMAKTSSKJEMA

ÅRSMØTE

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.
- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____ ****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I SEKSJONSSAMEIET ELVEVEIEN TERRASSE

Møtedato:	torsdag, 21. mai 2026
Møtetidspunkt:	Klokken 18:00 – 19:00
Møtested:	Digitalt på Microsoft Teams

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Terje Rindal foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Terje Rindal foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Mattis Eilertsøn Sverdrup foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

9 seksjonseiere
0 fullmakter
Totalt 9 stemmer

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

Vedtak: Godkjent

2. Årsrapport for 2025

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2025

Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

4. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 75 000,- for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt. Styreleder lønnes etter egen avtale.

Vedtak: Godkjent

---

5. Valg av tillitsvalgte

Som nevnt både i årsberetningen og under årsmøtet i 2025, har dagens styre svært begrenset kapasitet.

Styremedlemmene ønsker derfor å stille sine roller til disposisjon dersom det er andre som ønsker å bidra i styrearbeidet. Dersom det ikke melder seg nye kandidater, vil dagens styre fortsette arbeidet etter beste evne.

Fokus vil da være å opprettholde kontroll over sameiet og kostnadene, uten å igangsette større prosjekter eller endringer.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Shameelan Ratnakumar	På valg:	2027
Styremedlem	Mattis Sverdrup	På valg:	2027
Styremedlem	Knut Geir Kvastad	På valg:	2027

Vedtak: Godkjent

---

6. Innmeldte saker

6.1 Balkonger

Forslagsstiller:
Fiseha-Ghebremedhin Tewolde

Forslagsstillers saksfremstilling:
Generelt fremstår sameiet som godt drevet. Det som trekker ned er at oppgangene preges av mangel på vedlikehold og slitasje. Sender derfor inn forslag om å gjennomføre en oppgradering ved å male gulv, trapper.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Bytte gulvplanker og rekkverk på alle balkonger.

Styrets vurdering:
Styret er positive til dette forslaget. Det må gjøres mye forarbeid og det må hentes inn gode tilbud på arbeidet som må gjøres. Derfor er styrets innstilling at man brukes god tid på dette forslaget før det evt innkalles til ekstraordinært årsmøte der oppgraderingen godkjennes av sameiet.

Vedtak:
Det foreslåtte forslaget er den enkelte seksjonseiers ansvar. Det ble ikke gått videre med forslaget.

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:

Terje Rindal

Protokollvitne:

Mattis Eilertsøn Sverdrup

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Signert med Norsk BankID

21-05-2026 17:10:44 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Terje Rindal
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-UN:NO-9578-5997-4-952392
Returnert fødselsdato fra Norsk BankID: 1979-09-08

Terje Rindal
terje@solibo.no

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 84.210.221.54

SEKSJONSSAMEIET ELVEVEIEN TERRASSE Norge

Signert med Norsk BankID

21-05-2026 17:11:05 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Alv Mattis Eilertssøn Asker
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-UN:NO-9578-5998-4-3389620
Returnert fødselsdato fra Norsk BankID: 1996-01-10

Alv Mattis Eilertsøn Sverdrup Asker
mattis.sverdrup@gmail.com

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 178.232.199.137

V E D T E K T E R

FOR

SEKSJONSSAMEIET ELVEVEIEN TERRASSE

(fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet)

1. Navn og opprettelse

1.1 Sameiets navn er Seksjonssameiet Elveveien Terrasse. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst den 05. oktober 2006.

2. Eiendommen

2.1 Bebyggelsen og tomten gnr. 107, bnr. 611 i Lørenskog kommune ligger i sameie mellom de 35 eierseksjonene som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

2.2 Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med enerett til bruk, er fellesarealer. Til fellesarealene hører således hele bygningskroppen med vegger, inngangsdører, vinduer, trapperom, ganger og andre fellesrom. Stamledningsnettet for vann og avløp fram til avgreningspunktene til de enkelte bruksenheter og elektrisitet fram til bruksenhetenes sikringsskap, er fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

3. Rettslig rådighet over seksjonen

3.1 Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

4. Bruken av bruksenheter og fellesarealer

4.1 Den enkelte sameier har enerett til bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for sameiermøtet etter reglene for ordinære og ekstraordinære sameiermøter.

4.2 Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

4.3 Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke dem.

4.4 Sameiermøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

5. Vedlikehold og påkostninger

5.1 Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten og andre arealer som sameieren har enerett til å bruke. Sameieren har også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet til stamledningsnettet inn til bruksenheten og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten. Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller andre bruksenheter, eller ulemper for andre sameiere.

Seksjonene har felles ansvar for vedlikehold av følgende:

- Utvendig fasader på bygget. Herunder vinduer, dører, svalganger og balkonger.
- Innvendig fellesarealer i bygget.
- Tekniske anlegg , herunder garasjerekker (gjelder kun de som har bruksrett til en garasjeplass), parkeringsplasser, trappeganger etc.

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg som ikke er nevnt ovenfor, påhviler sameierne i fellesskap, jfr. imidlertid punkt 6.2 nedenfor.

5.3 Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til framtidig vedlikehold. Når fondsavsetning er vedtatt, skal avsetningsbeløpene innkreves sammen med de månedlige beløpene til dekning av felleskostnadene.

6. Fordeling av felleskostnader - ansvaret utad

6.1 Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet. Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de á kontobeløp som den enkelte sameier skal betale forskuddsvis pr. måned.

6.2 Felleskostnadene skal som hovedregel fordeles etter sameiebrøkene. Sameiermøtet kan med tre firedels flertall, jfr. pkt. 8.5, bokstav h, endre fordelingen ut fra det prinsipp at felleskostnader skal fordeles mellom sameierene hensyn tatt til hvem som pådrar fellesskapet kostnader og hvem som har nytte av det enkelte kostnadselement.

Spesielle utgifter til drift, vedlikehold og utskiftning av tekniske anlegg som bare benyttes av eller betjener enkelte boligseksjoner bæres av disse alene.
Vann skal installeres for hver enkelt seksjon.
Eget TV-anlegg/tilknytning til kabel-tv installeres for seksjonene. Seksjonene bærer driftsutgifter og abonnementsavgift for dette anlegg alene.

6.3 For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

7. Lovbestemt og vedtektsbestemt panterett

7.1 De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameierforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Sameiermøter

8.1 Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

8.2 Berammelse og innkalling

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal tilstiles alle sameiere med kjent adresse senest en uke før det ordinære sameiermøtet. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøte skal skje med minst åtte og høyst 20 dagers varsel. Ekstraordinært sameiermøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst tre dager. Styret har ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære sameiermøter.

Innkallingen skal skje skriftlig. Når en sameier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes den postadresse som sameieren har oppgitt. Innkallingen skal bestemt angi de saker som det skal treffes vedtak om i sameiermøtet. Det kan ikke treffes vedtak i noe anliggende som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen den fastsatte frist. Skal et forslag, som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst tre firedels flertall behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.

8.3 Deltakere

Styremedlemmer, forretningsføreren og revisor har rett til å være til stede i sameiermøtet og til å uttale seg. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være til stede.

En sameier kan møte med fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

Enhver sameier har rett til å ta med seg en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren kan få rett til å uttale seg hvis sameiermøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

8.4 Ledelse og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrets leder, med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier.

Under møtelederens ansvar skal det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier, som utpekes av sameiermøtet blant dem som er til stede. Protokollen leses ikke opp ved møtets avslutning, men kopi av den undertegnede protokollen skal tilstiles samtlige sameiere, og protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne på forretningsførerens kontor.

8.5 Stemmeberegning og flertallskrav

I sameiermøtet har seksjonene stemmerett i henhold til eierbrøken.

Når ikke loven eller vedtektene setter strengere krav, treffes alle vedtak med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbetemmelser kreves minst tre firedeler av de avgitte stemmer. Likeledes kreves det minst tre firedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
f) samtykke til reseksjonering som nevnt i § 12 annet ledd annet punktum,
g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som | går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 15 prosent av de årlige felleskostnadene.
h) endring av fordeling av felleskostnader

For vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, kreves tilslutning fra samtlige sameiere.

8.6 Ugildhet i sameiermøter
Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemming om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

8.6 Saker som behandles i det ordinære sameiermøtet
Det ordinære sameiermøtet skal
1) behandle styrets årsberetning,
2) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
3) fastsette budsjett for kommende år,
4) velge styreleder når lederen er på valg,
5) velge styremedlemmer som er på valg,
6) velge revisor når den tidligere revisor skal fratre,
7) behandle forslag fra styret og
8) behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.

9. Styret

9.1 Styrets oppgaver og myndighet
Sameiet skal ha et styre som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov og vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

9.2 Valg av styre
Styret skal bestå av tre medlemmer. Styrets leder velges særskilt.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer.

I forbindelse med valgene fastsetter sameiermøtet tjenestetiden for det enkelte styremedlem. Hvis det ikke fastsettes en bestemt tjenestetid, er et styremedlem valgt for to år.

Styremedlemmene behøver ikke å være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

9.3 Styremøter

Styrelederen har ansvar for at styremøte holdes så ofte som det trengs. Styremøtet skal ledes av styrets leder. Hvis styrelederen ikke er til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de styremedlemmene som var til stede. Protokollen underskrives ved møtets avslutning eller senere.

9.4 Ugildhet ved vedtak i styret

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen, i eller utenfor styremøte, av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

9.5 Representasjon

Styret representerer sameierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av sameiermøtet eller styret.

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører. Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed. Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

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

10. Mindretallsvern

10.1 Sameiermøtet, styret eller andre som etter esl. § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

11. Forretningsfører og funksjonærer

11.1 Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer, fastsetter deres lønn og instruks og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Det er dessuten styret som eventuelt sier opp eller gir forretningsfører og funksjonærer avskjed.

12. Regnskap og revisjon

12.1 Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram til det ordinære sameiermøtet.

12.2 Sameiet skal ha revisor, som skal være statsautorisert eller registrert. Revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

13. Mislighold

13.1 Pålegg om salg

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg, så langt de passer.

13.2 Krav om fravikelse (utkastelse)

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til bruker som ikke er sameier (leier eller annen bruker).

---ooOoo--

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET ELVEVEIEN TERRASSE

§1 Formål

Husordensreglene skal sikre beboerne og brukerne av seksjonene i sameiet trivsel, bidra til å skape et godt bomiljø og regulere forhold som kan være til sjenanse for andre.

§2 Generelt

Beboerne og seksjonsbrukerne plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene. Seksjonseier er ansvarlig for at reglene blir gjort kjent for husstanden/leietakere/seksjonsbrukere, at de blir overholdt av disse og andre som gis adgang til leiligheten. For overtredelser av husordensreglene foretatt av leietaker eller andre beboere svarer seksjonseier.

§3 Ro

Leiligheten skal ikke brukes slik at den sjenerer andre. Hovedregel er at det skal være ro i bygget i tidsrommet kl 23- 07 hverdager, kl 24- 08 natt til lørdag/søndag.

§4 Fellesarealer

Fellesarealene skal holdes rene og ryddige. Det er ikke tillatt å hensette ting på fellesarealer, i oppganger eller kjellerkorridorer.

§5 Inngangsdører

Inngangsdørene til bygget skal holdes låst. Hver enkelt beboer må påse at uvedkommende ikke slipper inn i bygget.

§6 Søppel
All søppel må bringes til containere. For større gjenstander kan styret eller vaktmester kontaktes for nøkkel til containerne.

§7 Røyking
Røyking i oppganger, korridorer eller kjellerarealer er ikke tillatt.

§8 Dyrehold
Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til plage for andre beboere/seksjonseiere.

§9 Fasader
Alle ytre endringer og montering i husets fasader skal forhåndsgodkjennes av styret. Dette gjelder utstyr som markiser, balkongvegger, overbygg av balkongtak og parabolantenner.

Ulovlig med synlige parabolantenner. Disse må på balkonggulvet eller være innendørs.

Leiligheter med hageflekk skal kun ha hagerelaterte gjenstander fremme, det skal ikke brukes som lagring til for eksempel bildekk, ødelagte vaskemaskiner og lignende

§10 Parkering
Det skal ikke parkeres i oppkjørsler eller på gangvei. Parkeringsskilt skal respekteres og følges.

Det er ikke anledning til å lade el-biler over sameiets elektriske anlegg. Det skal søkes skriftlig til styret dersom ladestasjon for el-bil ønskes etablert. Kostnadene ved etablering av slik kontakt og fortløpende utgifter ved bruk av denne belastes aktuelle sameier.
Ikke lov til å parkere foran inngangspartier, oppganger eller foran containere. Utrykningskjøretøy og renovasjonsbil må komme frem!

§11 Forbud mot grilling med kull/ved

Det er ikke tillatt med grilling med kull/ved på terrasser eller umiddelbar nærhet.

§12 Klager

Henvendelser til styret som gjelder husorden skal skje skriftlig. Anonyme henvendelser behandles ikke.

§13 Overtredelse av husordensreglene

Gjentatte brudd på husordensreglene er å betrakte som mislighold av seksjonseiers forpliktelse overfor sameiet.

Styret i Elveveien Terrasse
Etter endringer vedtatt på sameiermøtet 08.03.2012
Sist endret på sameiermøtet 17.03.16

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 03.08.2026 12:44

Eiendom 3222-107/611/0/16

Bruksnavn					
Type	Seksjon	Etablert dato	10.10.2006	Andel	
Kommunenr	3222	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	107	Beregnet areal		Anmerket klage	Nei
Bruksnr	611	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr	16	Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Elveveien 28C	1462 Fjellhamar	Fjellhamarskogen-Øst	Fjellhamar	Fjellhamar

Forretninger (3)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
10.10.2006	Seksjonering	3222-107/611	Avgiver	0
		3222-107/611	Mottaker	0
01.01.2020	Omnummerering	3222-107/611	Mottaker	0
01.01.2024	Omnummerering	3222-107/611	Mottaker	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Bygningsnr	22913220			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Midlertidig brukstillatelse			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	07.09.2005	Areal, bolig (bruk/brutto)	1857/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	35	Areal, totalt (bruk/brutto)	1857/0	Energikilde	Elektrisitet
Etasjer	4	Areal, (bebygd/ubebygd)	662/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	64	3	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	64	3	1	1	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	64	3	1	1	Kjøkken
U0101		Underetasje	64	2	1	1	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	54	2	1	1	Kjøkken
H0102		Hovedetasje	46	2	1	1	Kjøkken
H0103		Hovedetasje	75	3	2	2	Kjøkken
H0104		Hovedetasje	57	3	2	2	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	54	2	1	1	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	46	2	1	1	Kjøkken
H0203		Hovedetasje	75	3	2	2	Kjøkken
H0204		Hovedetasje	57	3	2	2	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	54	2	1	1	Kjøkken
H0302		Hovedetasje	63	3	1	1	Kjøkken
H0303		Hovedetasje	63	3	1	1	Kjøkken
H0304		Hovedetasje	56	3	2	2	Kjøkken
U0101		Underetasje	46	2	1	1	Kjøkken

U0102	Underetasje	75	3	2	2	Kjøkken
H0101	Hovedetasje	34	2	1	1	Kjøkken
H0102	Hovedetasje	36	2	1	1	Kjøkken
H0103	Hovedetasje	36	2	1	1	Kjøkken
H0104	Hovedetasje	53	2	1	1	Kjøkken
H0105	Hovedetasje	39	2	1	1	Kjøkken
H0201	Hovedetasje	34	2	1	1	Kjøkken
H0202	Hovedetasje	36	2	1	1	Kjøkken
H0203	Hovedetasje	36	2	1	1	Kjøkken
H0204	Hovedetasje	68	2	1	1	Kjøkken
H0205	Hovedetasje	31	2	1	1	Kjøkken
H0301	Hovedetasje	35	2	1	1	Kjøkken
H0302	Hovedetasje	72	3	1	1	Kjøkken
H0303	Hovedetasje	69	3	1	1	Kjøkken
H0304	Hovedetasje	31	2	1	1	Kjøkken
U0101	Underetasje	37	2	1	1	Kjøkken
U0102	Underetasje	36	2	1	1	Kjøkken
U0103	Underetasje	92	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	10	500/0	0/0	500/0
H02	Hovedetasje	10	500/0	0/0	500/0
H03	Hovedetasje	9	507/0	0/0	507/0
U01	Underetasje	6	350/0	0/0	350/0

LØRENSKOG KOMMUNE
Utbyggingstjenesten

Expo AS
Heimdalsveien 22 E

1472 FJELLHAMAR

Saksbehandler: Leiv O Knutson **Direkte telefon:** 67 92 99 29
Deres ref.:
Vår ref.: 06/483 - 18/06/223295 **Klassering:** 107/611 ELVEVEIEN 26 - 28 **Dato:** 25.07.2006

Elveveien 26 - 28 gnr. 107 bnr. 611 Anmodning om midlertidig brukstillatelse for underetg., 1 etg., 2 etg., og 3 etg. - vedtak

Viser til Deres anmodning om midlertidig brukstillatelse samt kontrollerklæringer, mottatt her 5.7.2006, med dokument nr. 06/19280.

Vedtak:

Det gis med dette midlertidig brukstillatelse for underetasje, 1 etg, 2 etg og 3 etg.

Vedtaket kan påklages til planutvalget og derifra til fylkesmannen i samsvar med reglene i plan- og bygningsloven § 15 og forvaltningsloven kap. 6, hvorav en vedlegger kopi. En eventuell klage skal sendes til utbyggingstjenesten innen 3 uker fra vedtaket er mottatt.

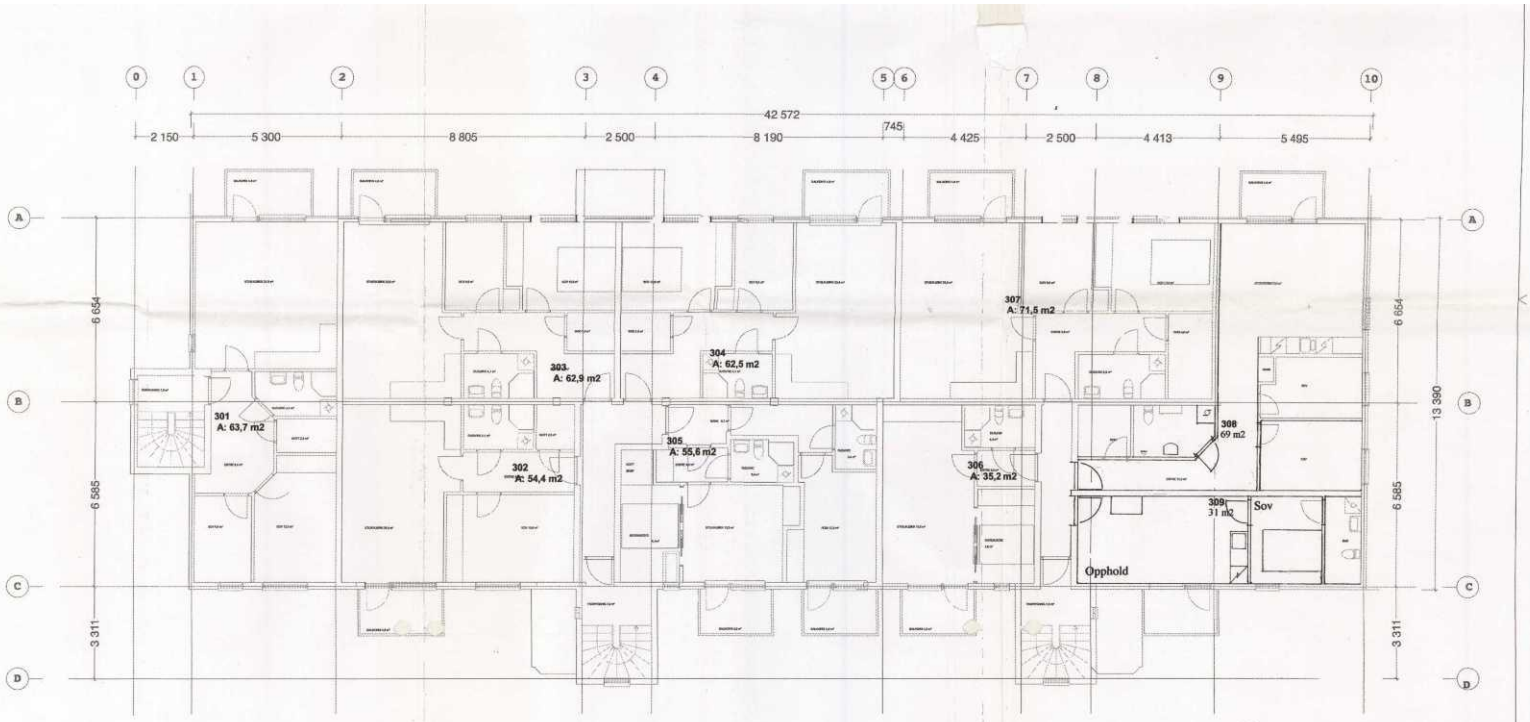
Med hilsen

Siri Gauthun Kielland
Kst. utbyggingssjef

Tore Rønsberg
fagsjef

Vedlegg:
1. Kopi av forvaltningsloven kap.6

Kopi til:
Ark. Per Oddvar Nyheim Elisenbergveien 32 0265 Oslo m/vedlagt faktura for gebyr



Rettelser:

29.07.05: Korrigert leilighet 308 og 309.

10.08.05: Kjøkken leilighet 309.

LØRENSKOG KOMMUNE
Utbyggingstjenesten
Dok.nr. 25
17 AUG 2005
107/611
Kartansvar
Godkjent
Saksbeh. TRO
Gnr/bnr

KLØVERVEIEN TERRASSE AS

BOLIGBLOKK

KLØVERVEIEN 2B

NYBYGG/OMBYGG

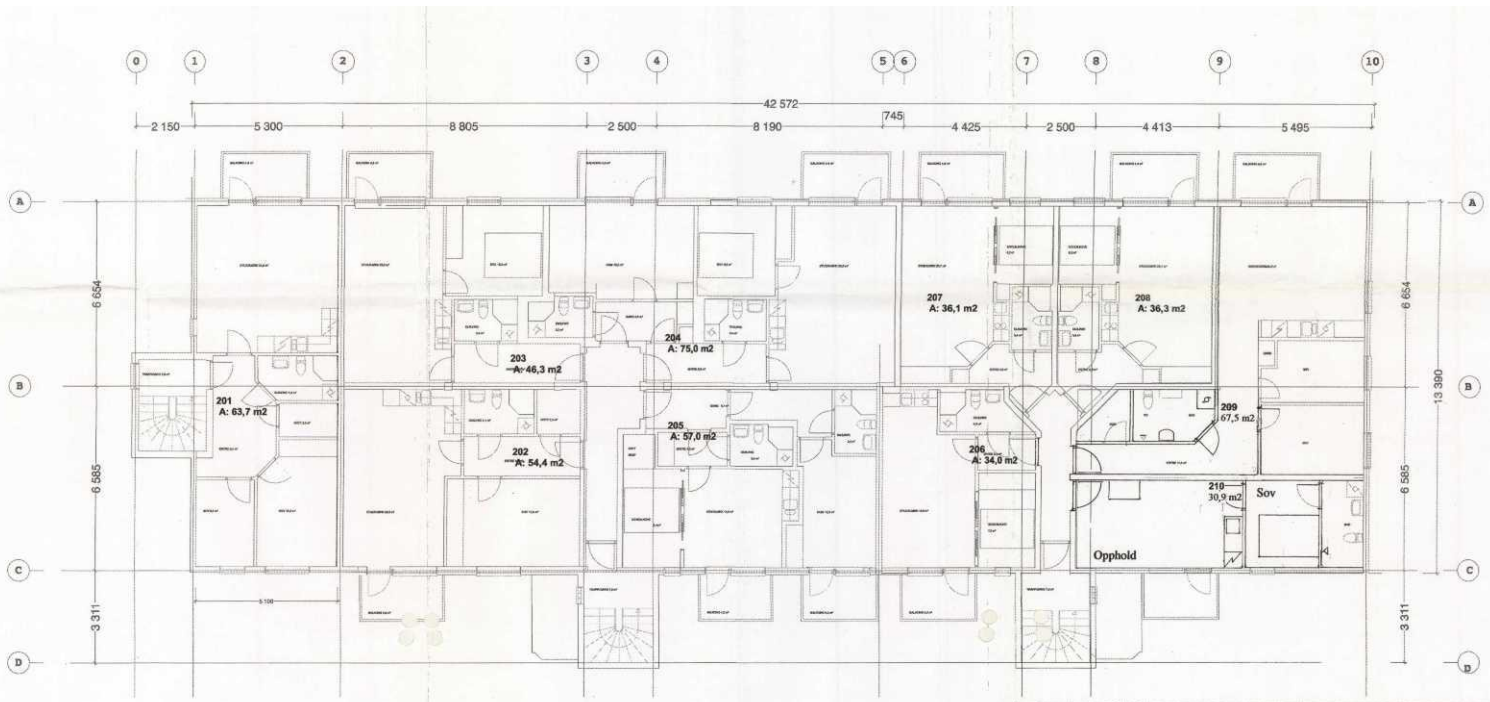
1:100

PLAN 3. ETASJE (loft)

A 1004

SIV ARK. PER ODDVAR NYHEIM

12.07.05



Rettelser:

29.07.05: Korrigert leilighet 209 og 210.

10.08.05: Kjøkken leilighet 210.

LØRENSKOG KOMMUNE
Utbyggingsområde
Arkivsak 04/6219 Dokument 25
17 AUG 2005
Arkivkode 107/611
Avdeling Teknisk TRO

ELVEVEIEN TERRASSE AS

BOLIGBLOKK

ELVEVEIEN 28

NYBYGG/OMBYGG

1:100

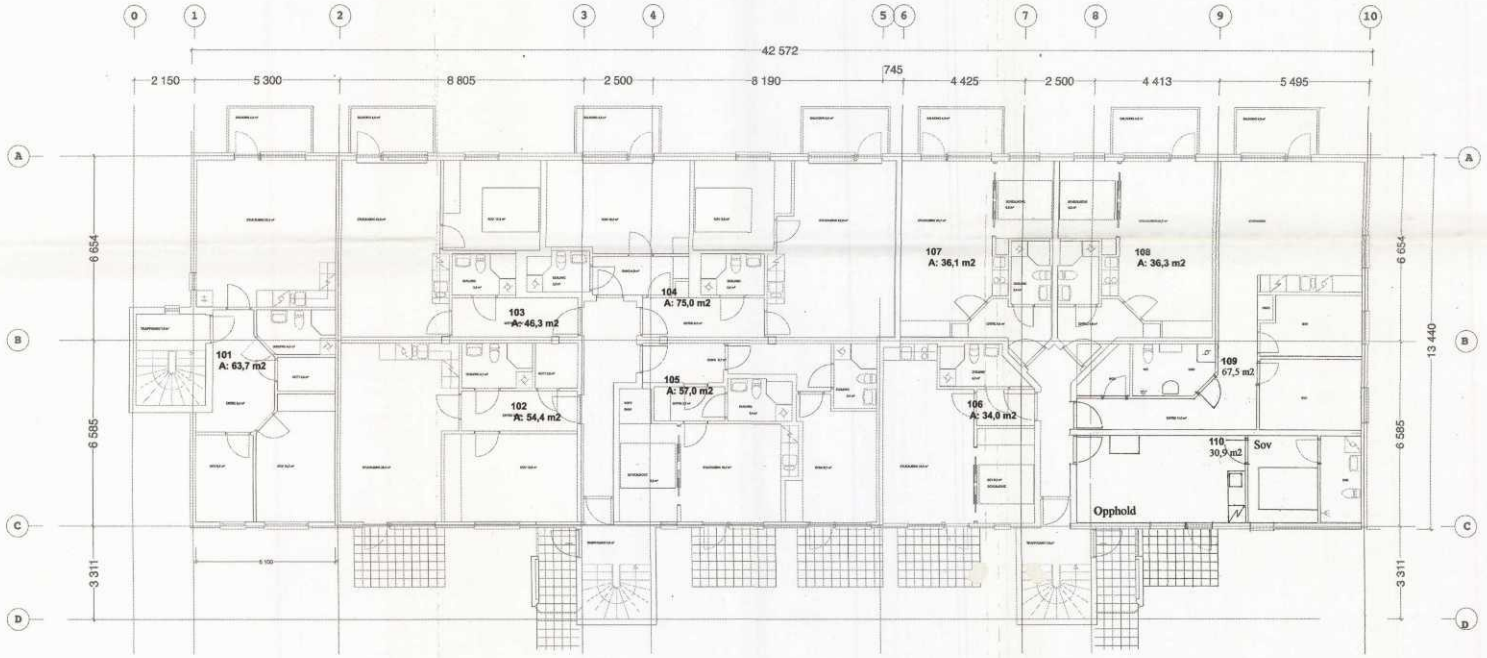
VEDLEGG NR: K-02

PLAN 2. ETASJE

SIV ARK. PER ODDVAR NYHEIM

A 1003 B

12.07.05



Rettelser:

29.07.05: Korrigert leilighet 109 og 110.

10.08.05: Kjøkken leilighet 110

LØRENSKOG KOMMUNE
Utbyggingstjenesten
Arkivsak: 02/6218 Dokum: 25
17 AUG 2005
Ark.kode F: 107/611
Ark.kode B: TKO
Avdeling: Saksbehandler: Gradering:

ELVEVEIEN TERRASSE AS

BOLIGBLOKK

ELVEVEIEN 28

NYBYGG/OMBYGG

1:100

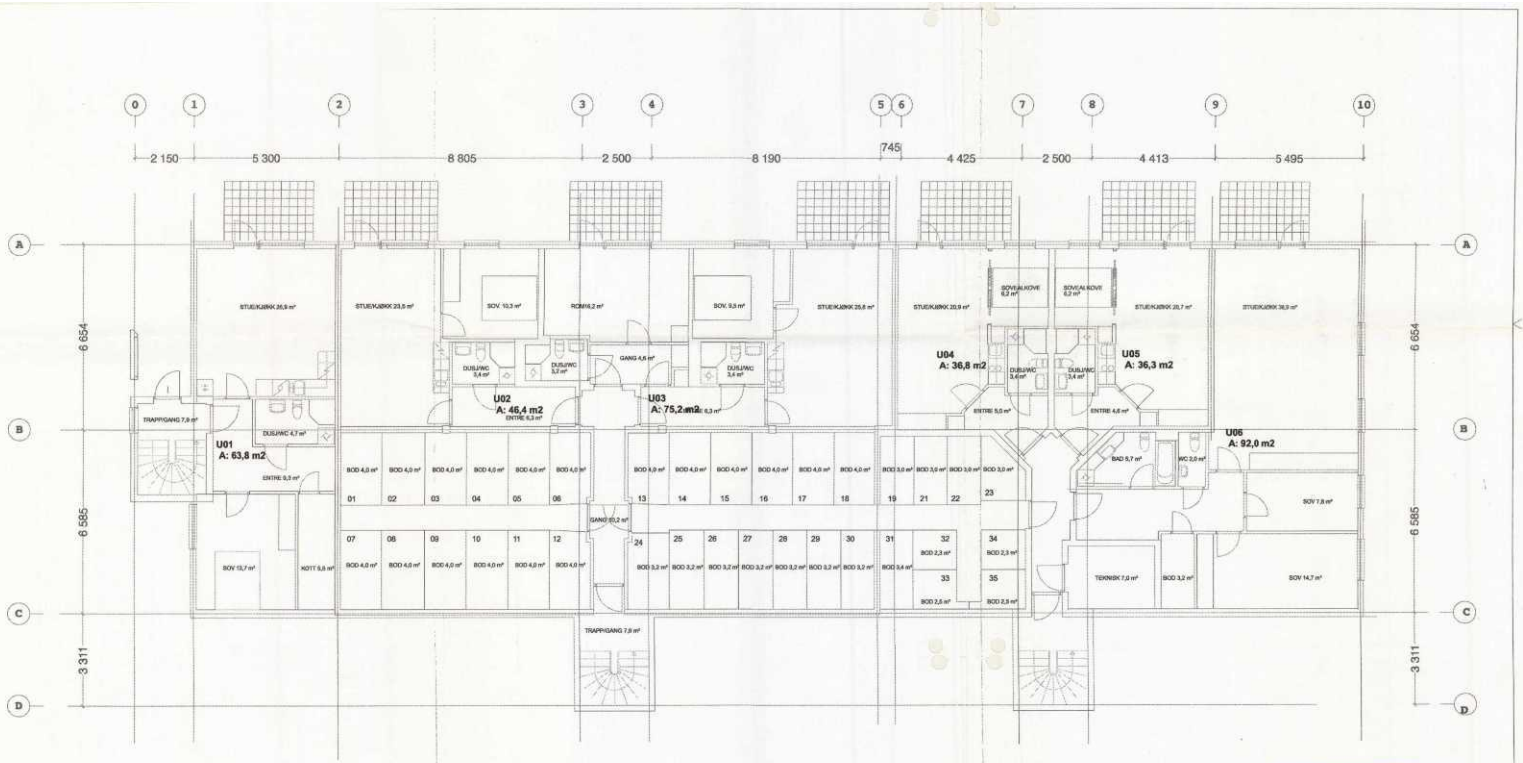
VEDLEGG NR: E-02

PLAN 1. ETASJE

SIV ARK. PER ODDVAR NYHEIM

A 1002 B

12.07.05



LØRENSKOG KOMMUNE
Byggesaksenheten
Dok.nr. 25
02/6218
17 AUG 2005
107/611
Gnr/Bnr
TRO
Saksbehandler

ELVEVEIEN TERRASSE AS

BOLIGBLOKK

ELVEVEIEN 28

NYBYGG/OMBYGG

1:100

VEDLEGG NR: E-02

PLAN U. ETASJE

SIV ARK. PER ODDVAR NYHEIM

A 1001

12.07.05

Lørenskog kommune

Adresse: Postboks 304, 1471 LØRENSKOG

Telefon: 67 93 40 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3222	**Gårdsnr.**	107	**Bruksnr.**	611	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	16
Adresse	Elveveien 28C, 1462 FJELLHAMAR								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under arbeid
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner
- Bebyggelsesplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2024004
Navn	Kommuneplanens arealdel 2026–2038
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.06.2026
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/10001/Planbestemmelser%20og%20retningslinjer%20vedtatt%20av%20kommunestyret%2010.06.2026.pdf
Delarealer	**Delareal** 4 398 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2024004
Navn	Kommuneplanens arealdel 2026–2038

Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2003005
Navn	Differensiert forvaltning av vassdragene i Lørenskog
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11.06.2003
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/7530/00-8-06_Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 293 m^2 **Retningslinjer** Vassdragsbelte klasse 1 RPR
	Delareal 293 m^2 **Arealbruk** Friområde,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2000002
Navn	Området ved Fjellsrud
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.02.2000
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/9307/2000002_Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 22 m^2 **Formål** Offentlig trafikkområde
	Delareal 1 492 m^2 **Formål** Høyspenningsanlegg
	Delareal 4 376 m^2 **Formål** Bolig/Forretning/Kontor

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2025003
Navn	Bussanlegg Kloppaveien
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2003008
Navn	Elveveien 26-28
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.10.2003
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/8506/23-14-04_Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 3 902 m^2 **Formål** Boliger
	Delareal 1 494 m^2 **Formål** Høyspenningsanlegg
	Delareal 149 m^2 **Formål** Felles leke areal
	Delareal 324 m^2 **Formål** Felles avkjørsel

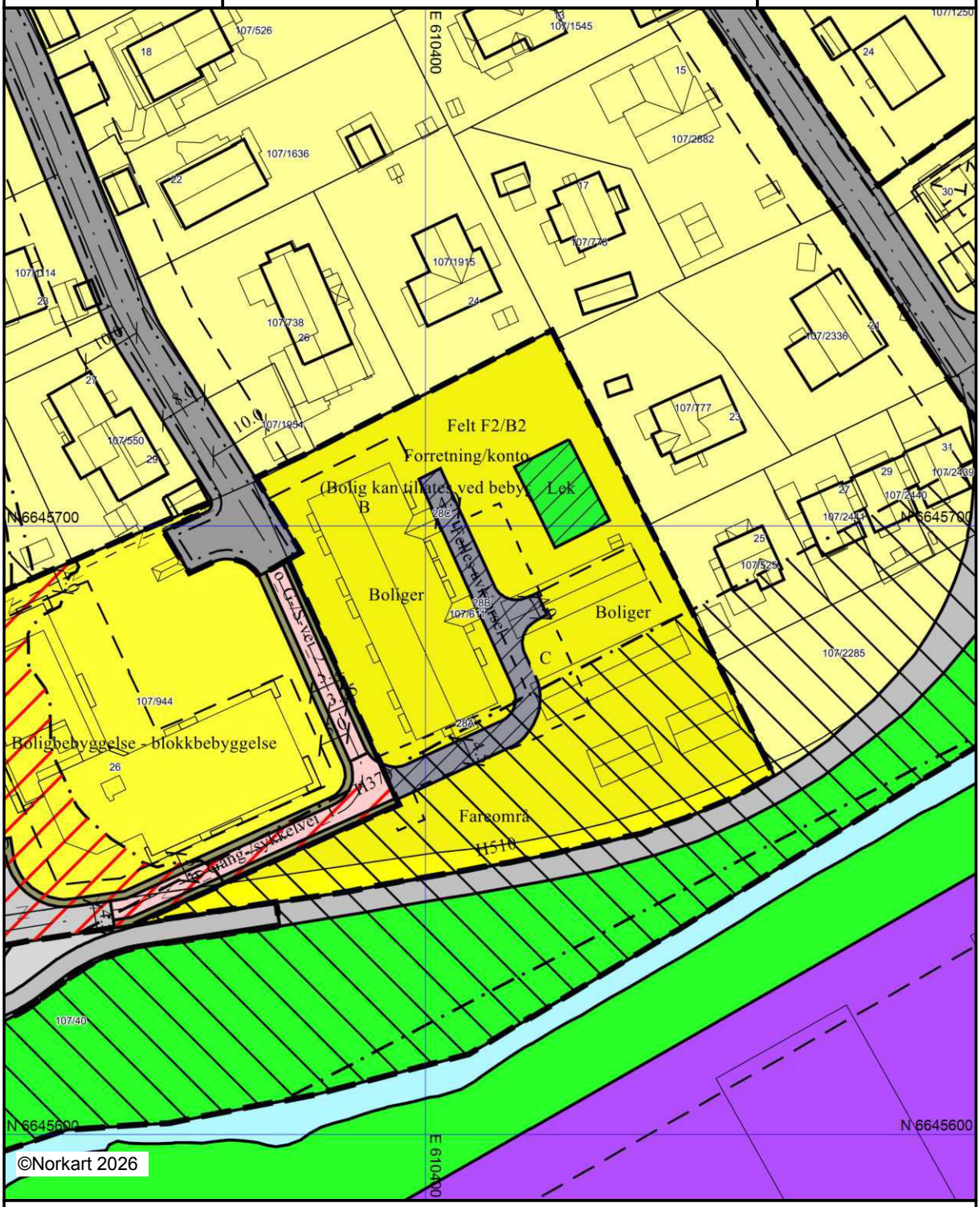
Lørenskog kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 107/611/0/16
Adresse: Elveveien 28C
Utskriftsdato: 03.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon 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.

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Område for industri/lager
- Offentlige trafikkområder
- Kjøreveg
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Friområder
- Friområde i sjø og vassdrag
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn
- Bolig/Forretning/Kontor
- Annet kombinert formål
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo
- Område med flomfare

Reguleringsplan PBL 2008

- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Kjøreveg
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Trase for jernbane
- Faresone - Flomfare
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Planens begrensning
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Formålsgrense
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Faresonegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Regulert senterlinje
- Regulert senterlinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert kant kjørebane
- Regulert kjørefelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Målelinje/Avstandslinje

Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc Påskrift bredde
Abc Påskrift bredde
Abc Påskrift plantilbehør
Abc Påskrift plantilbehør

BESTEMMELSER FOR BEBYGGELSESPLAN NR. 23-14-04
ELVEVEIEN 26-28

§ 1
Avgrensning
Planområdet er vist med reguleringsgrense på plankartet merket 23-14-04, datert 28.05.03, sist revidert 03.09.03.

§ 2
Formål
Planområdet er inndelt i reguleringsområder med følgende formål:

BYGGEOMRÅDER:	Industri/lager/kontor Boliger
FELLESOMRÅDE:	Felles avkjørsel Felles lek
FAREOMRÅDER :	Høyspentlinje Flomfare

§ 3
Felles bestemmelser
a) Større trær og annen verdifull vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.

b) Det tillates ikke kjeller hvor kjellergulvet kommer under kote 154,6.

c) Ubebygde deler av tomten skal gis en tiltalende utforming og beplantning.

d) På sørsiden mot Fjellhamarelva settes gjerdet i eiendomsgrensen mot gang-/sykkelveien.

§ 4
Byggeområde - industri/lager/kontor
a) Tillatt bebygd areal, % BYA, skal ikke overskride 45 %.

b) Det tillates ikke virksomhet som medfører sjenerende lukt, røyk eller støy for de omboende eller er til ulempe for den offentlige ferdsel.

c) Fra interne kjøreveier og parkeringsplasser skal det være en avstand på minst 5 m til nabogrense.

d) Det skal legges vekt på høy kvalitet i den arkitektoniske utforming, detaljering og materialbruk for bebyggelse og uteoppholdsareal.

e) Den ubebygde del av tomten tillates ikke brukt til lagring. I forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak skal det innsendes plan som skal vise parkering, kjøreveier, belegg/dekke, gjerder, beplantning, skjermer og renovasjon, belysning samt eksisterende og nytt terreng.

f) Det skal anlegges biloppstillingsplasser i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm i Lørenskog kommune.

g) Enhver endring i eller tillegg til eksisterende virksomhet på eiendommen må på forhånd godkjennes av kommunen.

§ 5
Byggeområde - boliger

a) Innenfor planområdet kan det oppføres boliger med tilhørende anlegg. Parkeringsanlegget skal være ferdig opparbeidet når bebyggelsen tas i bruk.

b) Tillatt bebygd areal, % BYA, skal ikke overskride 35 %. Mønehøyde skal ikke overstige bestående mønehøyde på eksisterende bebyggelse.

c) Det skal legges vekt på høy kvalitet i den arkitektoniske utforming, detaljering og materialbruk for bebyggelse og uteoppholdsareal.

d) For hver boenhet skal det settes av uteoppholdsareal etter følgende norm:
- minimum 200 m^2 for eneboliger og tomannsboliger,
- minimum 100 m^2 for annen boligbebyggelse i to etasjer,
- minimum 50 m^2 for annen boligbebyggelse i tre etasjer eller mer.

Arealer brattere enn 1:3 og nødvendig areal for kjøreadkomst og biloppstilling skal ikke regnes med i uteoppholdsarealet.

e) Uteoppholdsarealet skal ligge godt tilgjengelig fra boligen. Rimelige krav til innsynsfrihet, sol- og lysforhold skal tilfredsstilles. Eksisterende og nytt terreng rundt bebyggelse skal ha en tiltalende utforming. I forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak skal det innsendes plan som skal vise gangveier, stier, parkering/garasje, felles uteoppholdsarealer, levegger, belysning, belegg/dekke, støttemurer, trapper, rekkverk, renovasjon, beplantning og postkasser samt eksisterende og nytt terreng.

f) Tillatt utendørs- innendørs støynivå i henhold til rundskriv T-8/79 skal overholdes innenfor planområdet. Nødvendige støyskjermingstiltak bekostes av utbygger.

g) Eventuell oppfylling av opprinnelig terreng eller andre terrenginngrep skal skje på en skånsom måte. Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende terreng.

h) Ved beregning av bruksareal skal utvendig trapp med flere enn 3 trappetrinn og terrasse, høyere enn 0,5 m over eksisterende terreng medregnes.

i) Det skal anlegges parkeringsplasser i henhold til følgende norm:

leiligheter	2	plasser pr. leilighet
småhus	2,5	plasser pr. boenhet,

ellers skal den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm i Lørenskog kommune følges.

j) Boligene bør ha livsløpsstandard.

k) Adkomst er vist fra Elveveien.

§ 6
Fellesområde
Felles avkjørsel

a) Felles avkjørsel skal være felles for gnr. 107, bnr. 944 og bnr. 611 og skal være ferdig opparbeidet når bebyggelsen tas i bruk

b) Avkjørselen mellom industri/lager/kontor og boligområdet skal også benyttes som gang-/sykkelveiforbindelse mellom Ivar Aasens vei og gang-/sykkelveien langs Fjellhamarelva.

Felles lek

c) Felles lek skal anlegges i henhold til planen og skal være ferdig opparbeidet når bebyggelsen tas i bruk.

§ 7
Fareområder

a) Det tillates ikke oppføring av bygninger i fareområdene som er vist på plankartet. Det tillates heller ikke oppfylling av terrenget. Eksisterende bebyggelse kan ikke erstattes med nye bygninger.

b) Ved opparbeiding felles avkjørsel og evt. felles parkeringsplass, som ligger i fareområde – høyspentlinje, må alle kravene stilt av kommunen og eieren av kraftlinjene (50 kV) være oppfylt.

c) Fareområde for flom er områder beliggende lavere enn kote 154,6.

§ 8
Rekkefølgebestemmelser

a) Atkomstveien mellom Elveveien og planområdet må være ferdig opparbeidet i henhold til gjeldende reguleringsplan før det gis igangsettingstillatelse innenfor planområdet.

Vedtatt av planutvalget 13.10.03, sak nr. 114/03

Mindre vesentlig endring vedtatt av planutvalget 19.05.05, sak nr. 30/05

23-4-06
FJELLSRUD

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN OMRÅDET VED FJELLSRUD, LØRENSKOG KOMMUNE

Formålet med reguleringsplanen og de tilhørende reguleringsbestemmelser er å legge forholdene til rette for en utvikling av boligområdet under hensyntagen til den trafikale situasjonen, faren for flom og høyspentledninger.

§ 1

Generelt

a) Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

b) Planområdet som er beskrevet på planen er inndelt i reguleringsområder med følgende formål i henhold til plan- og bygningsloven § 25:

1. BYGGEOMRÅDER:	Frittliggende småhusbebyggelse
	Offentlig bebyggelse (skole, barnehage, idrettshall, idrettsbane)
	Forretning, lager, kontor, industri
3. TRAFIKKOMRÅDER (offentlig):	Kjørevei
	Gang- / sykkelvei
4. FRIOMRÅDER :	Park
5. FAREOMRÅDER :	Område med flomfare
	Høyspentlinje

§ 2

(§ 2 d pkt. a utgår - kfr. kom.plan)

Felles bestemmelser

a) Gjerders utførelse, høyde og farge skal følge de til enhver tid gjeldende retningslinjer for gjerder, levegger og støyskjermer.

b) Større trær og annen verdifull vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.

c) Avkjørsel til offentlig vei skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker.

d) For hver boenhet skal det settes av uteoppholdsareal etter følgende norm:
a. minimum 200 m² for eneboliger og tomannsboliger,
b. minimum 100 m² for annen boligbebyggelse i to etasjer,
c. minimum 50 m² for annen boligbebyggelse i tre etasjer eller mer.

Uteoppholdsarealet skal være beskyttet fra støy og biltrafikk og ligge godt tilgjengelig fra boligen. Rimelige krav til innsynsfrihet, sol- og lysforhold skal tilfredsstilles. Arealer brattere enn 1:3 tas ikke med i beregningen av utearealet. Nødvendig areal for kjøreadkomst og biloppstilling skal ikke regnes med i uteoppholdsarealet.

e) Det tillates ikke bygging av kjeller under kote 154,6.

f) Ubebygde deler av tomten skal gis en tiltalende utforming og beplantning.

g) På hver eiendom skal anlegges parkeringsplasser i henhold til vedtekter til plan- og bygningsloven, vedtatt av Lørenskog kommune.

h) Leilighet, herunder ettroms leilighet, skal ha eget vannklosett og bad eller dusj.

i) Boligene bør ha livsløpsstandard.

j) Bestemmelsene om lekeplasser i Lørenskog kommunes vedtektene til plan- og bygningsloven følges.

3

(§ 3 a utgår - kfr. kom.plan)

Område for boliger

Felt B 1

a) For boligtomter, større enn 600 m² og mindre enn 1000 m², og som bebygges med frittliggende boliger med en eller to leiligheter, er tillatt bebygd areal BYA=20% for bygninger med mindre gesimshøyde enn 7 m og mindre mønehøyde enn 10 m og BYA=27% for bygninger med mindre gesimshøyde enn 4 m og mindre mønehøyde enn 6 m, inklusive garasjer. Garasjens plassering og utforming skal være vist på byggemelding sammen med bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.

b) Frittliggende garasjer skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form, herunder takform, og farge.

c) Foruten boliger kan det innenfor boligområder innredes eller oppføres mindre verksteder, kontorer o.l. som etter planutvalgets skjønn ikke vil bli til nevneverdig sjenanse for omkringliggende bebyggelse med hensyn til støy, trafikk, parkering m.v.

d) Minste areal for boligtomt (netto tomt) som kan godkjennes fradelt uten at det foreligger godkjent søknad om byggetillatelse er 600 m².

e) Eventuell oppfylling av opprinnelig terreng eller andre terrenginngrep skal skje på en skånsom måte. På bratte tomter hvor det ville kreves uakseptable terrenginngrep for å oppnå nødvendig uteareal kan derfor BYA=27% for bygninger med mindre gesimshøyde enn 4 m og mindre mønehøyde enn 6 m og 20% for bygninger med mindre gesimshøyde enn 7 m og mindre mønehøyde enn 10 m ikke uten videre påregnes. Søknad om ny bebyggelse som ikke er godt tilpasset eksisterende terreng kan avslås.

f) Ved beregning av bruksareal skal utvendig trapp med flere enn 3 trappetrinn og terrasse, høyere enn 0,5 m over eksisterende terreng medregnes.

Felt B 2 (Elveveien 26-28)

a) Felt B 2 tillates utbygget med boliger etter vedtatt bebyggelsesplan i h.t. plan- og bygningsloven. Det tillates en trinnvis gjennomføring av planen ved at det tillates oppført boliger på østsiden av eiendommen etter at bygningene B og C er fjernet.

b) Adkomsten ligger til Elveveien.

c) I forbindelse med oppføring av boliger i Felt B 2 skal det anlegges gang-/sykkelveiforbindelse mellom Ivar Aasens vei og gang-/sykkelveien langs Fjellhamarelva.

Felt B 3 (Aasmund Vinjes vei 4-6)

a) Tillatt bebygd areal er BYA=20% for bygninger med mindre gesimshøyde enn 7 m og mindre mønehøyde enn 10 m og BYA=27% for bygninger med mindre gesimshøyde enn 4 m og mindre mønehøyde enn 6 m, inklusive garasjer. Boligene skal ha livsløpstandard i 1. etasje.

b) Det må opparbeides et lekeareal på området i h.h.t. kommunens vedtekter.

c) Det må utarbeides en bebyggelsesplan for feltet.

d) Utbyggingen kan først skje etter at Aasmund Vinjes veier utvidet til sin regulerte bredde fra tomtenes adkomst frem til Per Sivles vei.

Felt B 4 (Edvard Griegs vei)

Følgende arealer i dette boligområdet kan legges til tomtene i Edvard. Griegs vei :

Gnr / Bnr.	*kan sammen-føyes med*	Gnr. / Bnr
107/1476	--	107/769
107/1481	--	107/1378
107/1477	--	107/839
del av 107/1478	--	107/2160
	--	107/840
	--	107/2161
del av 107/1480	--	107/849
	--	107/2123

§ 4

Områder for kapitalvarehandel

F1 (Kloppaveien 30)

a) Eiendommen reguleres til tomt for forretning/engros. Dagligvarer og lignende detaljhandel tillates ikke. Kontor kan tillates.

b) Planutvalget kan forby virksomhet som etter utvalgets skjønn medfører sjenerende lukt, røyk eller støy for de omboende eller er til ulempe for den offentlige ferdsel.

c) Bebyggelsen plasseres slik at den danner avskjerming mot Fjellsrud skole.

d) På det bebyggelige areal kan oppføres bygninger med maksimal mønehøyde på 10 m.

e) Den del av tomten som ikke skjermes av bebyggelse skal avskjermes på annen hensiktsmessig måte som på forhånd godkjennes av bygningsrådet.

f) All ekspedisjon og lagring må skje innendørs.

g) Det skal på eiendommen til enhver tid være en opparbeidet parkeringsplass pr. 50 m² gulvareal og det må sørges for at all stans og parkering av biler i forbindelse med virksomheten skje på eget området.

h) For eiendommen skal planen for utendørsarealene fremlegges for planutvalget før behandling og godkjenning som del av byggesøknad.

F 2 (Elveveien 26-28)

a) Eiendommen reguleres til næringsbygg for verksted, industri/engros og lager. Kontor kan tillates.

d) Det tillates ikke virksomhet som medfører sjenerende lukt, røyk eller støy for de omboende eller er til ulempe for den offentlige ferdsel.

c) Mindre nybygg og tilbygg kan tillates. En vesentlig utvidelse av bygningsmassen kan vedtas ved en bebyggesesplan. Bebyggelsen er vist på plankartet. Dette gjelder dog ikke i fareområdet.

d) Fra interne kjørebaner og parkeringsplasser til nabogrense skal det være en avstand på minst 5 m.

e) Den ubebygde del av tomten tillates ikke brukt til lagring.

f) På sørsiden mot Fjellhamarelva settes gjerdet i eiendomsgrensen mot gang-/sykkelveien.

g) Det skal avsettes 1 biloppstillingsplass pr. 100 m² golvflate for industri og pr. 200 m² golvflate for lager.

h) Enhver endring i eller tillegg til eksisterende virksomhet på eiendommen må på forhånd godkjennes av kommunen.

§ 5

Område for offentlig bebyggelse (skole, barnehage, idrettshall og -bane)

a) Eksisterende bebyggelse inngår i planen. Ny bebyggelse tilknyttet skolen, idrettshallen og barnehagen kan ha størst gesimshøyde på 7 m og størst mønehøyde på 10 m og må i utformingen, farge- og materialvalg ta hensyn til eksisterende bebyggelse.

b) Bebyggelsens art og utforming, avkjørsler, parkering, beplantning, innhegning m.v. skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av planutvalget.

c) Det må legges til rette for at all stans og parkering av biler i forbindelse med virksomhetene skje på eget området, eller på anviste plasser.

§ 6

Trafikkområder

a) Innenfor det regulerte området skal anlegges kjørevei og gang- og sykkelvei som vist på plankartet.

b) Ved utbygging av Aasmund Vinjes vei skal kjørebane senkes i veiens nordlige side for å bedre adkomstforhold til eiendommene.

§ 7

Friområder

a) Områdene skal benyttes som parker. De skal holdes ryddig og pleies parkmessig. Områdene kan beplantes hvor dette er hensiktsmessig.

b) Losbylinja bevares som kulturminne. Det er ikke tillatt å fjerne eller dekke over deler av anlegget.

c) Langs Kloppaveiens østside skal det plantes et vegetasjonsbelte.

d) Nye bygninger tillates ikke oppført i friområdene.

§ 8

Fareområder

a) Det tillates ikke oppføring av bygninger i fareområdene som er vist på plankartet. Det tillates heller ikke oppfylling av terrenget. Eksisterende bebyggelse kan ikke erstattes med nye bygninger.

b) Oppføring av andre varige konstruksjoner som vei, parkeringsplass m.m. må ikke skje uten godkjenning av kommunen og eieren av kraftlinjene (50 kV).

c) Fareområde for flom er områder beliggende lavere enn kote 154,6.

d) Det tillates oppfylling for eiendommer i flomområder til maksimal kote 156 som er regulert til bolig i felt B1, B2 og B3.

Vedtatt av planutvalget den 16.11.1999

Egengodkjent av Lørenskog kommunestyre den 09.02.2000
gnr.107 bnr 2353 og 2570 tas ut av planen

Mindre vesentlig endring, vedtatt av planutvalget 13.10.03, sak nr. 114/03,
innebærer endring av § 2 a)

Kommuneplanbestemmelser vedtatt den 15.03.2023
erstatter § 2 d pkt. a og § 3 a i disse reguleringsbestemmelser.

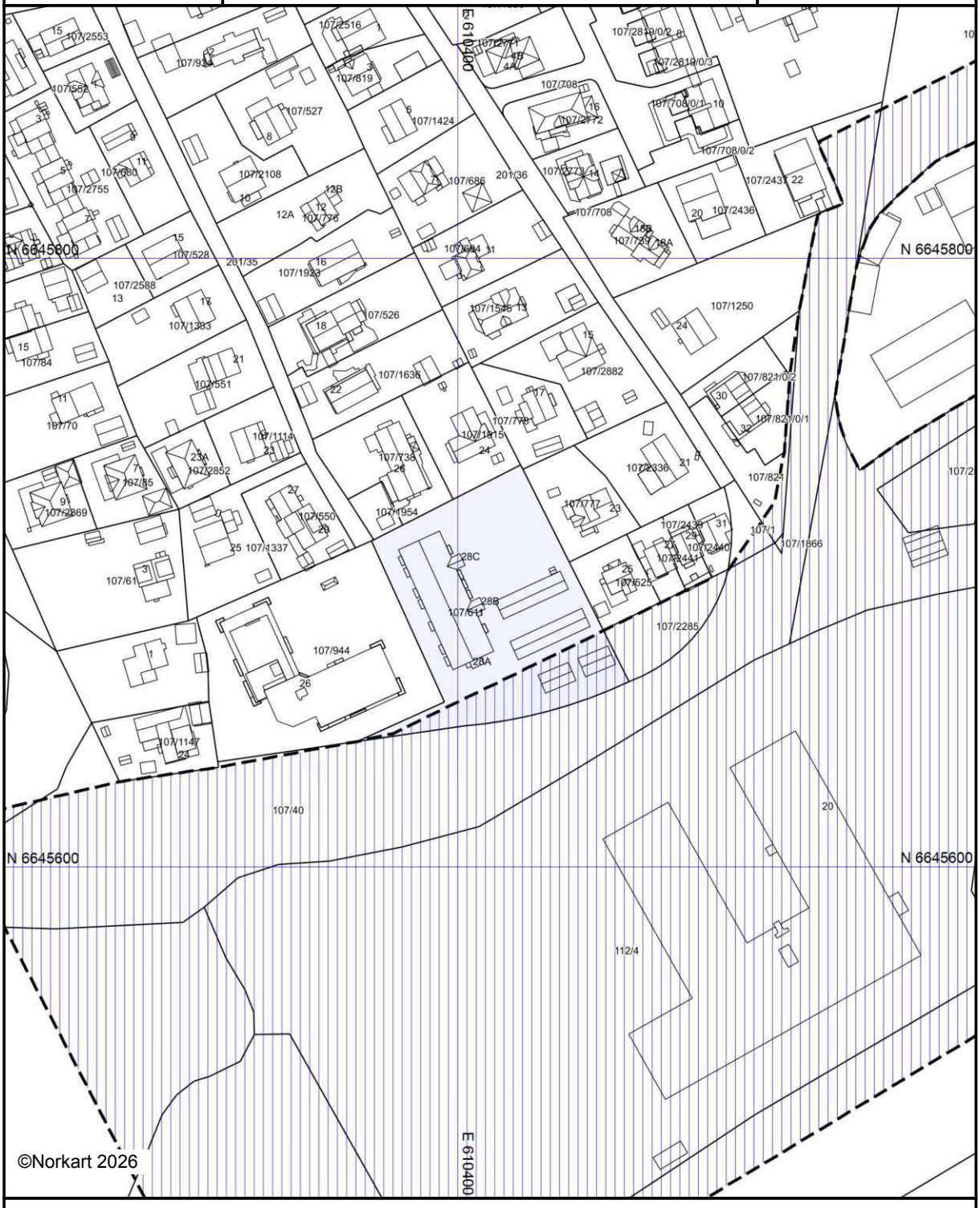
Lørenskog kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 107/611/0/16
Adresse: Elveveien 28C
Utskriftsdato: 03.08.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon 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.

Tegnforklaring

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

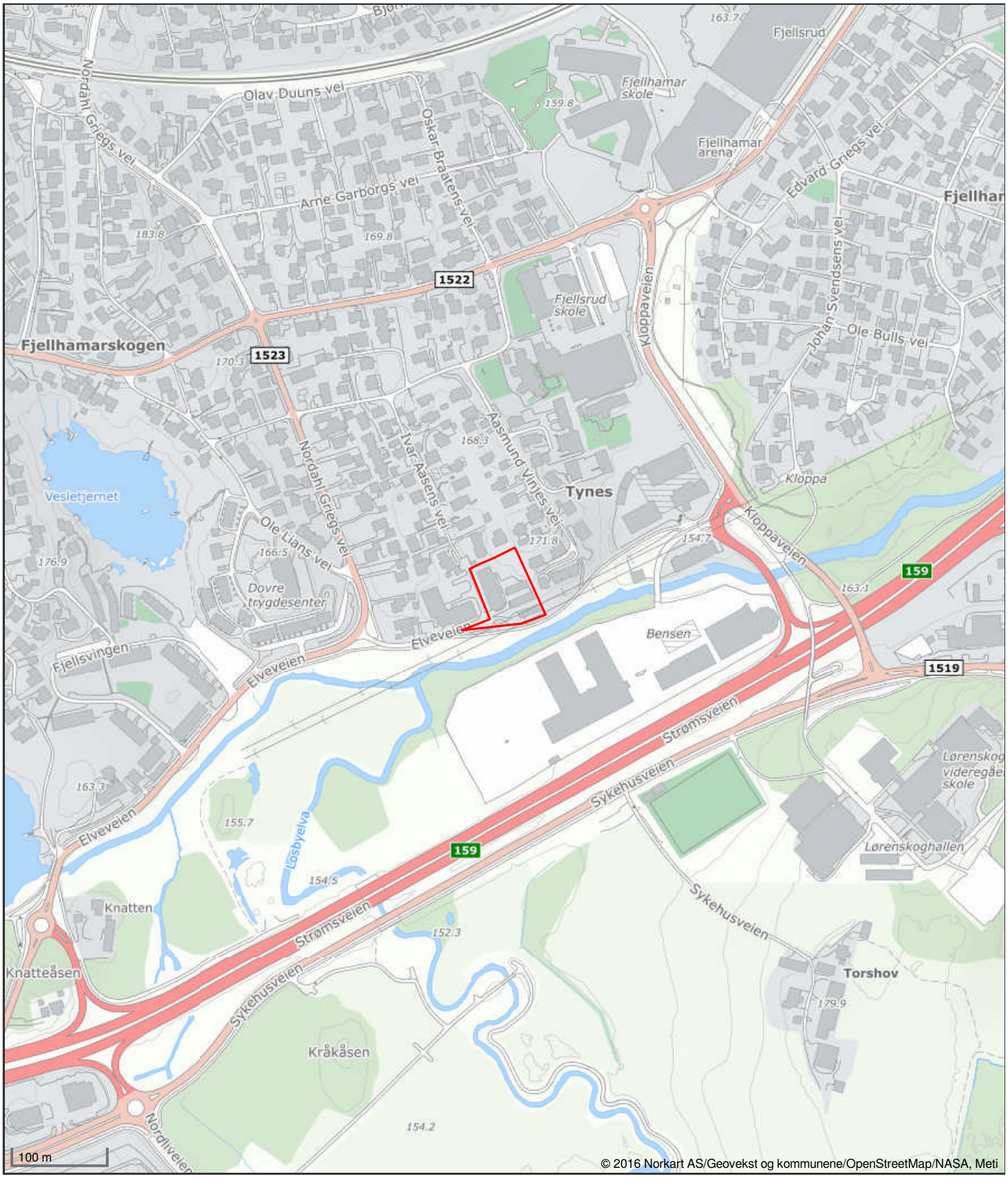


Planens begrensning

Varslet oppstart (Regulerings- og bebyggelse

Utskriftsdato: 03.08.2026

Oversiktskart for eiendom 3222 - 107/611//



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

Lørenskog kommune

Grunnkart

Eiendom: 107/611/0/16
Adresse: Elveveien 28C
Dato: 03.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Lørenskog kommune
TEKNISK

LEDNINGSKART Målestokk:**1:650**

Eiendom: Gnr.: **107** Bnr.: **611** Adresse: **Elveveien 28C**

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.

Oversiktskart

Adresse: **Elveveien 28C, 1462 Fjellhamar**
Gnr/Bnr: **3222/107/611/0/16**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 4398 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 03.08.2026

N



Matrikkelkart

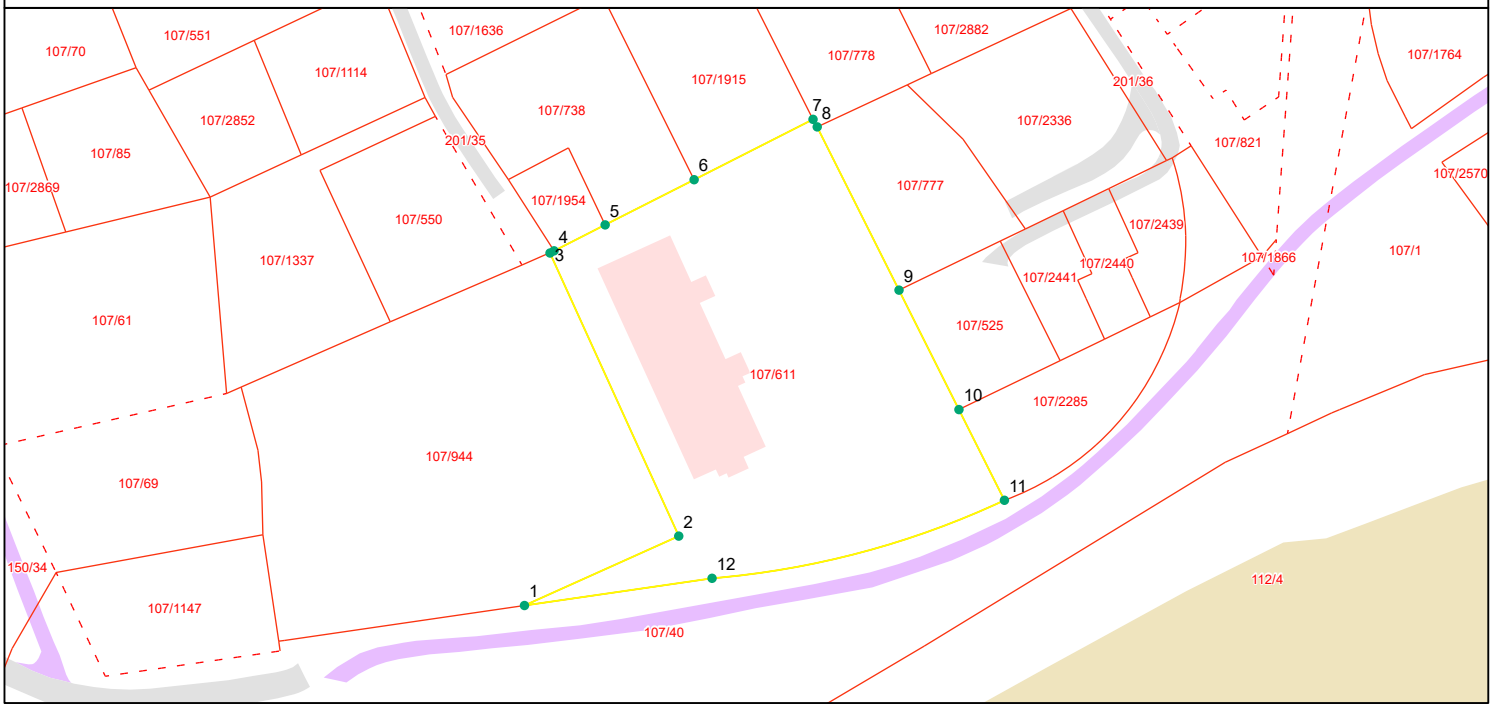
Adresse: **Elveveien 28C, 1462 Fjellhamar**
Gnr/Bnr: **3222/107/611/0/16**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 4398 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 03.08.2026

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.



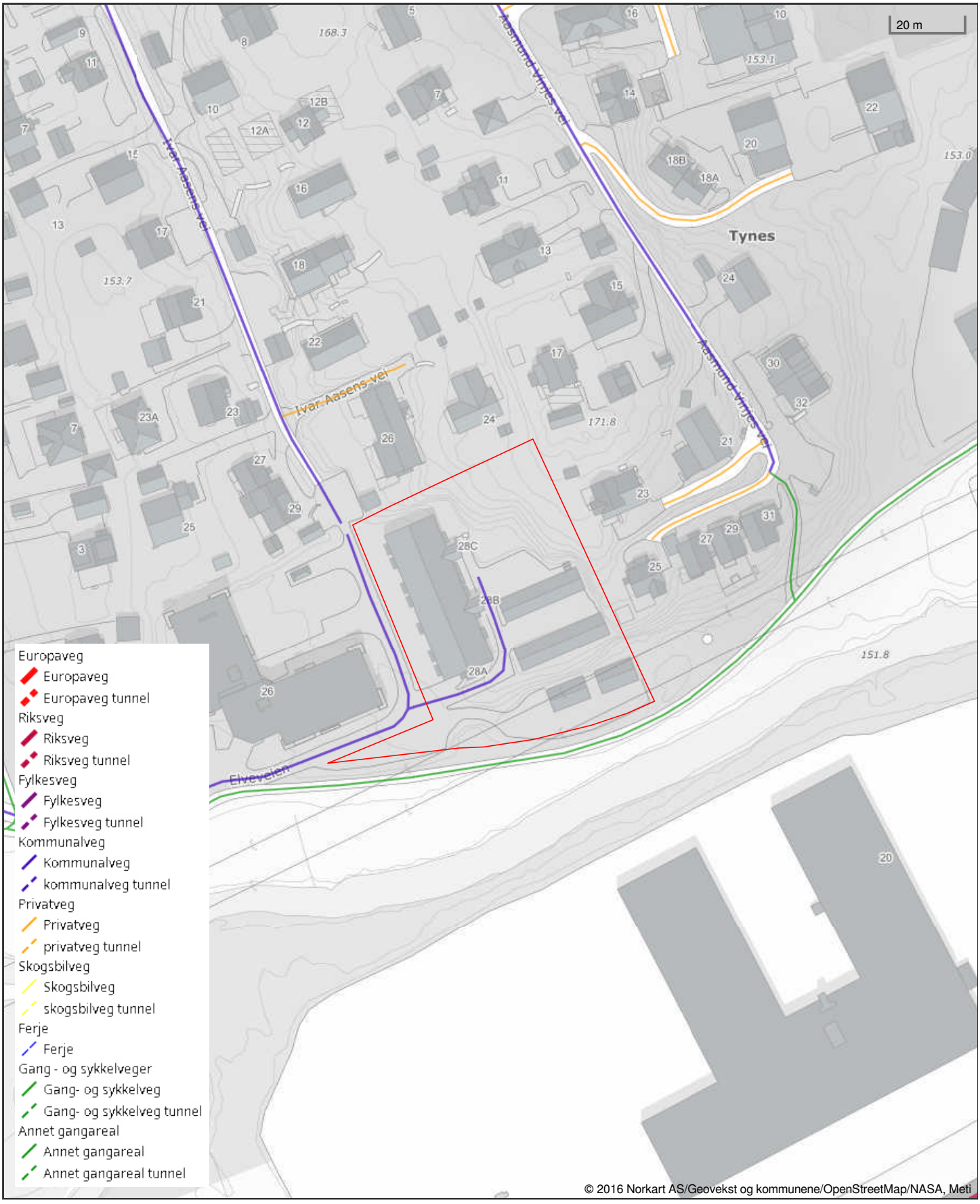
Grensepunktrapport

Beregnet areal: 4398 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6645641.2	610366.82	Jord	Asfaltspiker	Terrengmålt	10	31.6	0
2	6645654.18	610395.62	Jord	Asfaltspiker	Terrengmålt	10	58.17	0
3	6645707.12	610371.59	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	0.86	0
4	6645707.53	610372.34	Ikke spesifisert	Bolt	Terrengmålt	11	10.71	0
5	6645712.38	610381.88	Ikke spesifisert	Bolt	Terrengmålt	11	18.64	0
6	6645720.83	610398.49	Ikke spesifisert	Bolt	Terrengmålt	11	24.92	0
7	6645732.12	610420.69	Ikke spesifisert	Bolt	Terrengmålt	11	1.61	0
8	6645730.71	610421.47	Ikke spesifisert	Bolt	Terrengmålt	11	34.15	0
9	6645700.18	610436.74	Ikke spesifisert	Bolt	Terrengmålt	11	25	0
10	6645677.84	610447.93	Ikke spesifisert	Bolt	Terrengmålt	11	18.98	0
11	6645660.88	610456.42	Ikke spesifisert	Bolt	Terrengmålt	11	56.82	160.104
12	6645646.29	610401.84	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Terrengmålt	13	35.4	0

Utskriftsdato: 03.08.2026

Vegstatuskart for eiendom 3222 - 107/611//



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

Utskriftsdato: 03.08.2026

Lørenskog kommune

Adresse: Postboks 304, 1471 LØRENSKOG

Telefon: 67 93 40 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3222	**Gårdsnr.**	107	**Bruksnr.**	611	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	16
Adresse	Elveveien 28C, 1462 FJELLHAMAR								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
26815006	62138	24.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	3401

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 03.08.2026

Lørenskog kommune

Adresse: Postboks 304, 1471 LØRENSKOG

Telefon: 67 93 40 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3222	**Gårdsnr.**	107	**Bruksnr.**	611	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	16
Adresse	Elveveien 28C, 1462 FJELLHAMAR								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Ingen gebyrer registrert på eiendommen.	

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Eiendomsskatt bolig	0%	2226867	1.00	1/1	0 %	2 226,00 kr	1 113,00 kr
					Sum	**2 226,00 kr**	**1 113,00 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Returneres etter tinglysing til

NOTAR NYBYGG KIRKEVEIEN AS
POSTBOKS 5222 MAJORSTUA
0303 OSLO

TINGLYST
DAGBOKNR: 474668
05 OKT. 2006
STATENS KARTVERK

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/~~reseksjonering~~

(stryk det som ikke passer)

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

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0230	LØRENSKOG	107	611		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
933353758	Elvenes 26-28 AS	1/1

LØRENSKOG KOMMUNE
Utbyggingstjenesten
År/saksnr. | Dok.nr.
19. 07. 2006
Ark.kode P
Ark.kode S
Avdeling | Saksbeh.
Kassasjonsår | Gradering

3. Begjæring

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

S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]
1	B	638		13	B	361	B	25	B	675	B	37				49			
2	B	464	B	14	B	363	B	26	B	309	B	38				50			
3	B	752	B	15	B	530	B	27	B	637	B	39				51			
4	B	368	B	16	B	385	B	28	B	544	B	40				52			
5	B	363	B	17	B	637	B	29	B	629	B	41				53			
6	B	920	B	18	B	544	B	30	B	625	B	42				54			
7	B	637	B	19	B	463	B	31	B	556	B	43				55			
8	B	544	B	20	B	750	B	32	B	352	B	44				56			
9	B	463	B	21	B	570	B	33	B	715	B	45				57			
10	B	750	B	22	B	340	B	34	B	690	B	46				58			
11	B	570	B	23	B	361	B	35	B	310	B	47				59			
12	B	340	B	24	B	363	B	36				48				60			

Sum tellere: 18.518 = nevner: 18.518

4. Supplerende tekst [7]

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

Doknr: 474668 Tinglyst: 05.10.2006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Nr 703034 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

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

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende araealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

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

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

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

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

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

6. Tegninger m v

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

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

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

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

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

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

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Fjellhamar, 27.06.06		

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

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

Gnr	Bnr	Fnr	Snr
107	611		

Lørenskog kommune

Dato	Stempel og underskrift
17/9-06	LØRENSKOG KOMMUNE UTBYGGINGSSJEFEN Siri Gaarden Kielland

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Lørenskog kommune
Utbyggingstjenesten

Gnr/Bnr: 107/611 Gyldig til: [redacted].01.2007

SITUASJONSKART
M = 1:500

Tegnforklaring

- Bygning
- Eiendomsgrense, koordinatbest.
- Eiendomsgrense, ikke koordinatbest.
- Eiendomsgrense, veigrunn
- Byggegrense
- Formålsgrense
- Frisikt
- Vann (VL)
- Spillvann (SP)
- Overvann (OV)
- Avløp felles (AF)

Situasjonsplan 1:500.

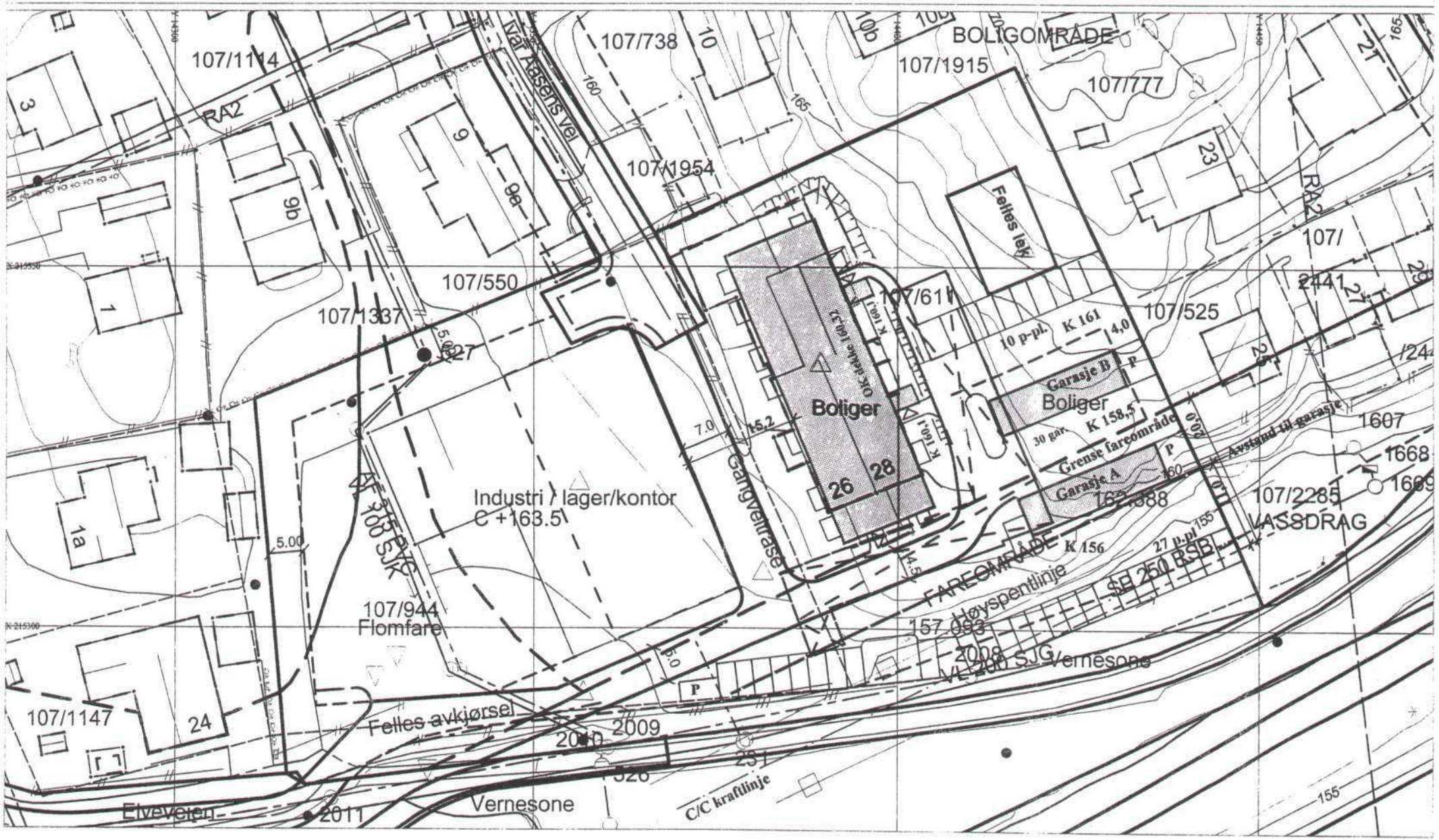
Elveveien 26 – 28.
Endret parkering og garasjer.
14.11.05.
24.01.06.
10.02.06.

[redacted]areal 1755 m2 eks. balkonger.
Balkonger 140 m2.
30 garasjer + 40 p-plasser.

Bebyggelsesplan lagt under.

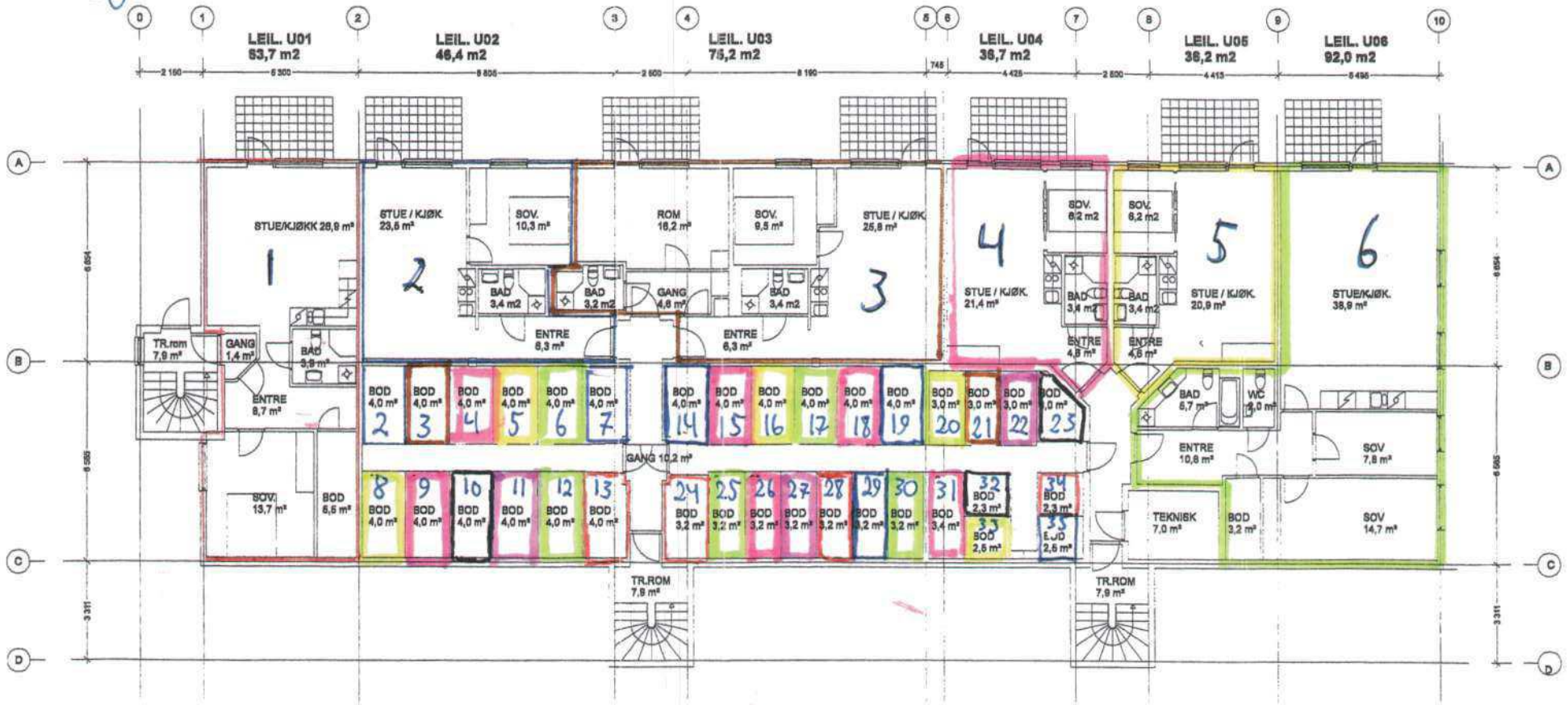
Lekeplass forskjøvet 5 m mot nord.

Vedlegg a



5. lavs

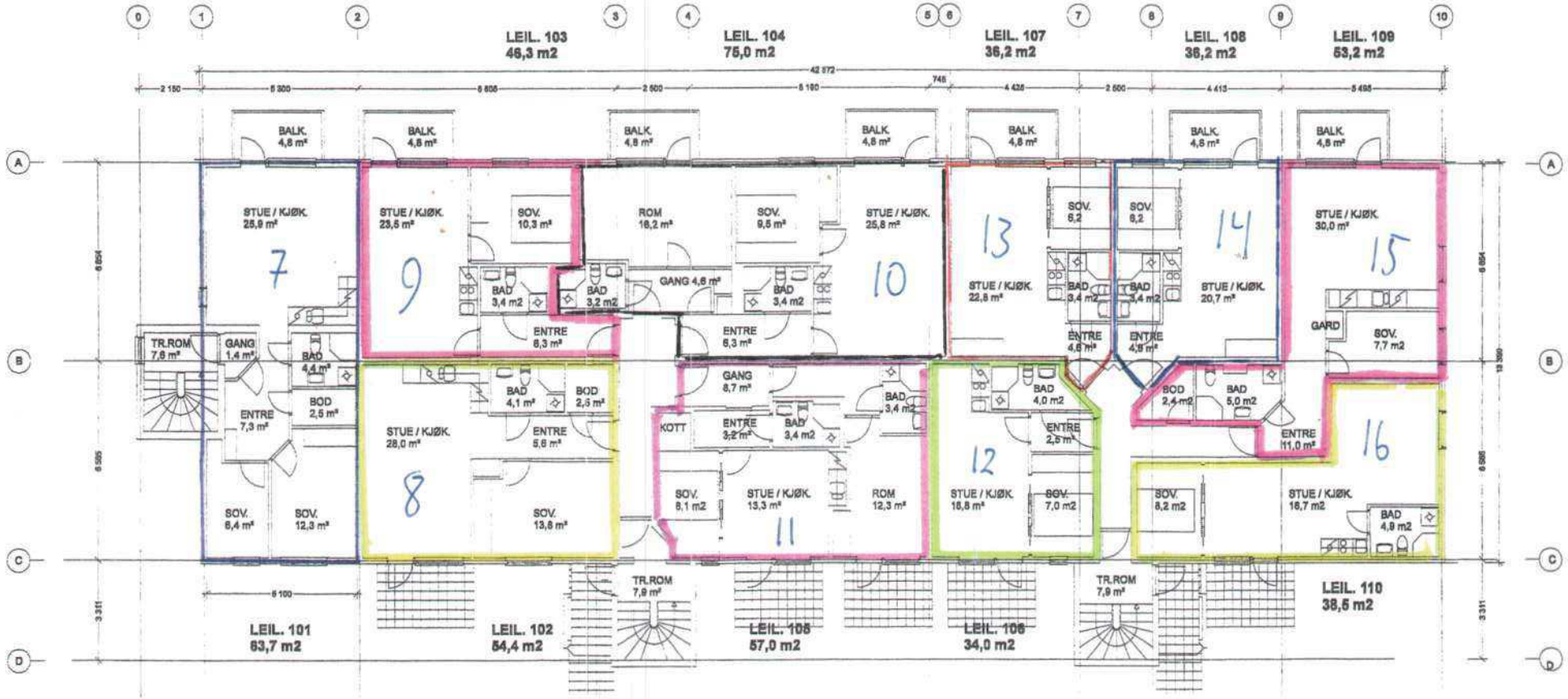
Vedlegg 6



ELVEVEIEN TERRASSE AS * BOLIGBLOKK	
G.nr.0107 b.nr.0611 ELVEVEIEN 28 NYBYGG/OMBYGG	A 1001 C
PLAN U. ETASJE	M. 1:100
	21.03.06

Siv. ark. PER ODDVAR NYHEIM * Ellsenbergveien 32 0265 Oslo * Tlf. 22 548066

5.2 av 5



ELVEVEIEN TERRASSE AS * BOLIGBLOKK

G.nr.0107 b.nr.0811 ELVEVEIEN 28
NYBYGG/OMBYGG

A 1002 C

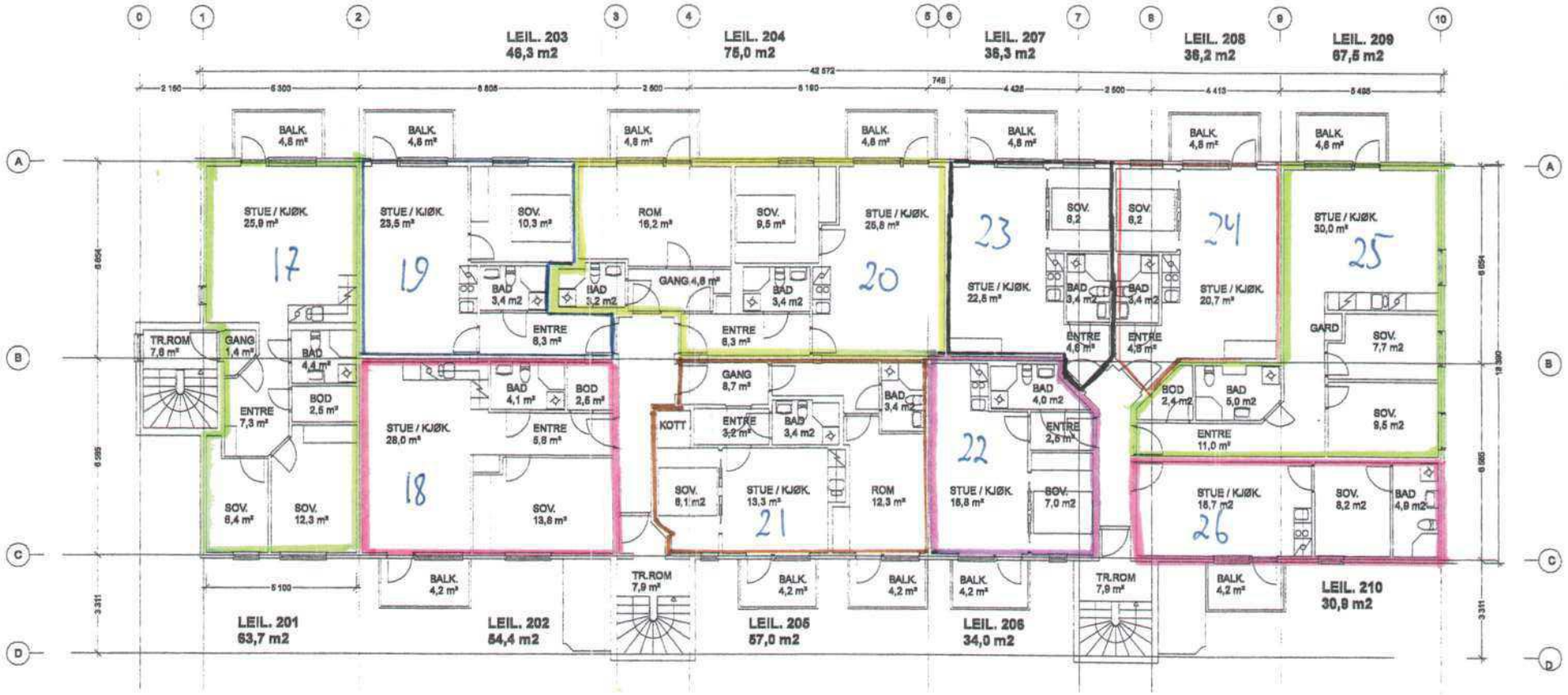
PLAN 1. ETASJE

M. 1:100

21.03.06

Siv. ark. PER ODDVAR NYHEIM * Elisenbergveien 32 0265 Oslo * Tlf. 22 548066

s.3 av 5

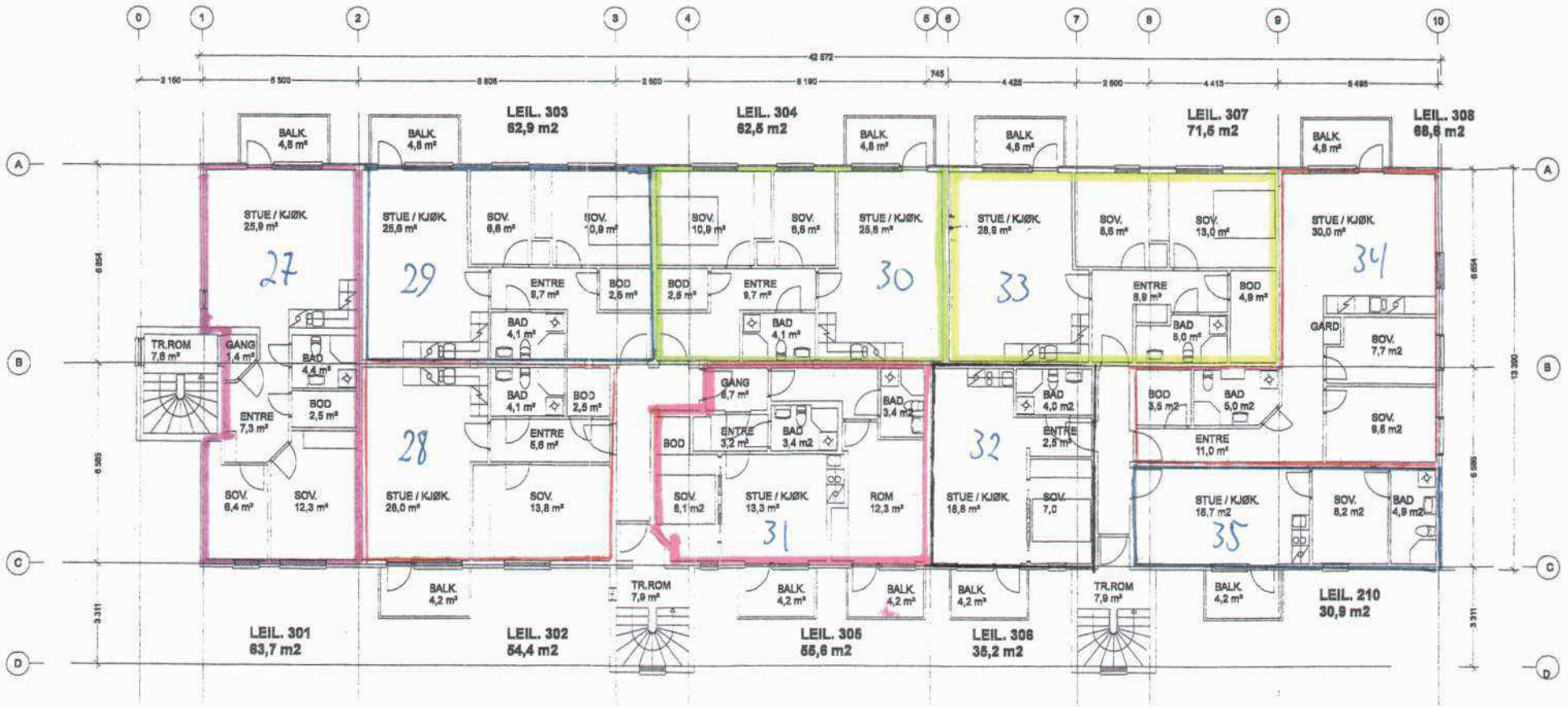


ELVEVEIEN TERRASSE AS * BOLIGBLOKK

G.nr.0107 b.nr.0611 ELVEVEIEN 28 NYBYGG/OMBYGG	A 1003 C
PLAN 2. ETASJE	M. 1:100
	21.03.06

Siv. ark. PER ODDVAR NYHEIM * Elisenbergveien 32 0265 Oslo * Tlf. 22 548066

S. Haus



ELVEVEIEN TERRASSE AS * BOLIGBLOKK	
G.nr.0107 b.nr.0811 ELVEVEIEN 28 NYBYGG/OMBYGG	A 1004 C
PLAN 3. ETASJE	M. 1:100
	21.03.06

Siv. ark. PER ODDVAR NYHEIM * Elisenbergveien 32 0265 Oslo * Tlf. 22 548066

S.S aus

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Elveveien 28C, 1462 Fjellhamar
Gnr. 107, Bnr. 611, Snr. 16, Lørenskog kommune.

Oppdragsnummer:
121260181

Meglerforetak: PrivatMegleren Brustad & Partnere

Saksbehandler: Vetle Grønvold Eriksen

Telefon / Mobil: 63 97 61 00 / 469 30 505

E-post: vge@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.
