PRIVATMEGLEREN
PRIMERA

# KULTURHUSGATA 30

# Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattestens første side

Meglers verdivurdering

Original byggetegning og seksjoneringsbegjæring

Reguleringskart

Husordensregler og vedtekter

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

# Kulturhusgata 30
# 1473 Lørenskog

## Tilstandsrapport
## Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 2015
BRA: 103 $m^2$
BRA-i: 97 $m^2$



## Samlet vurdering

| TG-0 | TG-1 | TG-2 | TG-3 | TG-IU |
|---|---|---|---|---|
| 0 | 13 | 5 | 1 | 2 |



Trond-Robert Wilhelmsen
Takst øst AS
rw@takstost.no
92035224
Kulturhusgata 30
1473 Lørenskog

# 1. Tilstandsgradene

TG-0

**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik**
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik**
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik**
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik**
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

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

# 2. Om rapporten

## Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

## Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

## Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/37510

## Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

## Hvordan undersøkelsene skal skje

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

# 3. Rapportsammendrag

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

## Bygningsdeler med TG3

- Øvrig: Gulv

## Bygningsdeler med TG2

- Vinduer og dører
- Kjøkken:
  - Overflater og innredning
- Elektrisk
- Våtrom: Bad/Vaskerom:
  - Sanitærutstyr
- Øvrig: Vegger

## Bygningsdeler med TG-IU

- Vannbåren varme
- Ventilasjon

# 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
**20.10.2025**

Rapportdato
**4.11.2025**

## Hjemmelshavere

Navn: **Boet etter Grete Louise Aasheim**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Egenerklæringsskjema er ikke fylt ut av rekvirenten grunnet manglende kjennskap til eiendommen.

## Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Trond-Robert Wilhelmsen**
Telefon: **92035224**
Firma: **Takst øst AS**
Epost: **rw@takstost.no**
Adresse: **Nygardsvegen 8 B, 2008 FJERDINGBY**

**Egne premisser:**

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og felles kjeller.
Det skal settes et anslag på utbedringskostnader for alle TG-3 i rapporten.
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## Informasjon om boligen

Adresse: **Kulturhusgata 30, 1473 Lørenskog**

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Kommunenr: | 3222 | Gårdsnr: | 101 | Bruksnr: | 178 | Festenr: | |
| Seksjonsnr: | 44 | Andelsnr: | | Leilighetsnr: | | | |

Byggeår: **2015** - Iflg. EDR.
Boligtype: **Leilighet**

**Generell beskrivelse av boligen:**
Fundamentert med støpt såle på antatt fast grunn. Konstruksjon oppført i stål og betong. Fasader med skiferstein, liggende kledning, pussede og malte flater. Flatt tak tekket med papp/membran. Vinduer og balkongdører med isolerglass og trekarmer. Felles trappegang med betongtrapp. Personheis i oppgang.

Tomtestørrelse: 6579 m². Iflg. EDR.
Oppgitt areal kan fravike fra faktisk areal om ikke grensepunktene er koordinatfestet med høy nøyaktighet.
Vei: offentlig. Vann: offentlig. Avløp: offentlig.

Rekvirenten opplyser at det medfølger en garasjeplass i felles garasjeanlegg. Plass nr. 1.

# 5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

| | | |
|---|---|---|
| **Internt bruksareal** | **BRA-i** | **Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.** |
| **Eksternt bruksareal** | **BRA-e** | **Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.** |
| **Innglasset balkong** | **BRA-b** | **Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.** |

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

## Bygning: Hovedbygning

### Hovedareal

| Etasje | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|---|---|---|---|---|---|
| **7. etasje** | 97 | 97 | 0 | 0 | 23 |
| **2. etasje** | 6 | 0 | 6 | 0 | 0 |
| **Totalt m²** | **103** | **97** | **6** | **0** | **23** |

### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

| Etasje | BRA | P-ROM | S-ROM | Beskrivelse P-Rom | Beskrivelse S-Rom |
|---|---|---|---|---|---|
| **7. etasje** | 97 | 94 | 3 | Entrè, gang, wc, bad/vaskerom, 2 soverom og stue/kjøkken. (Takhøyde ca. 225-250 cm). | Bod. |
| **Totalt m²** | **97** | **94** | **3** | | |

## Kommentar til arealberegning

Utover overnevnte areal er det en bod i 2. etg. på 6 m2 (BRA-e). Boden ble påvist av rekvirent.
Det gjøres oppmerksom på at boligens eksterne bod tilhører sameiets fellesareal, og at boden således ikke eies av den enkelte. Sameiet kan ved vedtak beslutte annet bruk av fellesarealet og disponering av bodarealet kan dermed opphøre.
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-rom eller S-rom. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.
Arealet er beregnet ut ifra oppmåling på stedet.

# 6. Hovedrapport

## 6.1 Balkong, terrasse, platting

| Type | Balkong |
|---|---|
| Balkong ved stue/kjøkken, utført med støpt dekke, forankret til bygning. Rekkverk i stål/aluminium med glass. Dekke med plastfliser.<br>Størrelse: 13,4 m2.<br><br>Balkong ved soverom, utført med støpt dekke, forankret til bygning. Rekkverk i stål/aluminium.<br>Størrelse: 9,4 m2. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Nei |
| Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt? | Nei |
| Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong? | Nei |
| Er det krav til rekkverk? | Ja |
| Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet? | Nei |
| Er balkong / terrassen tekket? | Nei |
| **Oppsummering av balkong, terrasse, platting** | **TG-1** |
| Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold. | |

## 6.2 Vinduer og dører

| Beskrivelse | |
|---|---|
| Vinduer og balkongdører med 3-lags glass og trekarmer. Utvendig beslått med stål/aluminium.<br>Malt entredør (B30/40db) med kikkehull. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Nei |
| Er det påvist punkterte eller sprukne glass? | Nei |
| Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader? | Nei |
| Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen? | Ja |
| Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? | Nei |

| Oppsummering av vinduer og dører | TG-2 |
|---|---|

Vinduer og dører fra byggeår med normal elde og slitasje, alder tatt i betraktning. Punktering er påregnelig som følge av vanlig slitasje.
Låsesystem tilknyttet balkongdør ved stue/kjøkken går tregt. Oppgitt avvik gis TG-2.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Balkongdør tilknyttet stue/kjøkken med behov for service.

## 6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

| Type | Betongdekke |
|---|---|

Etasjeskille i betong.

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

| Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn | TG-1 |
|---|---|

Etasjeskiller fremstår i normal forventet stand på bakgrunn av visuelle observasjoner og bruk av niveleringsutstyr. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen. Skjevheter og ujevnheter ble registrert.
Lokalt avvik er målt opp til 7 mm. Totalt avvik er målt opp til 11 mm.

## 6.4 Kjøkken

### Overflater og innredning

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

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

| Oppsummering av overflater og innredning | TG-2 |
|---|---|

Marbodal kjøkkeninnredning med malte fronter, laminat benkeplater, underlimt oppvaskkum, ventilator, fliser over benk, belysning under overskap, integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn og induksjon platetopp. Lekkasjestopp er montert. Hvitevarer fra Siemens.

Deler av kjøkkeninnredning med bruksslitasje.
TG-1 og TG-2.

**Anbefalte tiltak overflater og innredning**

Oppgraderinger må påregnes.

### Avtrekk

| Type avtrekk | Mekanisk |
|---|---|

| Er det registrert avvik på avtrekk? | Nei |
|---|---|

| Oppsummering av avtrekk | TG-1 |
|---|---|
| Avtrekk fungerte ved enkel test. | |

## 6.5 Lovlighet

| | |
|---|---|
| Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? | Nei |
| Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branncelle r etter kravene i teknisk forskrift? | Nei |
| Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? | Nei |
| Ferdigattest ble gitt 27.09.2016 iflg. EDR. | |
| Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? | Nei |
| Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? | Nei |
| Sprinkleranlegg er etablert. | |
| Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? | Nei |

## 6.6 Toalettrom

| | |
|---|---|
| Er det påvist fukt/skader på toalettet? | Nei |
| Type ventilasjon | Mekanisk avtrekk |
| Avtrekk fungerte ved enkel test. | |
| Er det skader på utstyr og innredning? | Nei |
| Er det innebygd sisterne? | Ja |
| Er det manglende drensåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterne? | Nei, annen godkjent løsning |

| Oppsummering av toalettrom | TG-1 |
|---|---|
| Separat toalettrom med veggmontert toalett (modul), speilskap med overliggende belysning, baderomsinnredning med malte fronter og heldekkende servant. | |

## 6.7 Avløpsrør

| | |
|---|---|
| Type avløpsrør | Plast |

| | |
|---|---|
| Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ukjent |
| Er det manglende lufting av kloakk over tak? | Ukjent |
| Er det sen avrenning fra tappested? | Nei |
| Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget? | Ja |
| Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |

**Oppsummering av avløpsrør** **TG-1**

Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at det kreves spesielt utstyr og kompetanse. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten og stopper ved sluket/etasjeskille. Ingen negative avvik ble observert på befaringsdagen.
TG-1 gis grunnet alder.

## 6.8 Vannledninger

| | |
|---|---|
| Type anlegg | Rør i rør system |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ukjent |
| Er det etablert fordelerskap? | Ja |
| Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap? | Nei |
| Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |
| Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens? | Nei |
| Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør? | Nei |
| Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig? | Nei |
| Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran? | Nei |
| Er det dårlig funksjon på stoppekran? | Nei |

**Oppsummering av vannledninger** **TG-1**

Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at det kreves spesielt utstyr og kompetanse. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten og stopper ved veggjennomføringer. Adkomst til fordelerskap med rør-i-rør system i gang. Ingen lekkasjer ble avdekket ved befaringen.
TG-1 gis grunnet alder.

## 6.9 Elektrisk

| | |
|---|---|
| Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år | Nei |
| Type sikringer | Automatsikringer |
| Type anlegg | Skjult |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ukjent |
| Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999? | Nei |
| Er det manglende kursfortegnelse? | Nei |
| Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer? | Nei |
| Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr? | Nei |
| Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? | Nei |
| Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? | Ikke besvart |
| Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? | Nei |

**Oppsummering av elektrisk** **TG-2**

Det elektriske anlegget er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt.
Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes, anbefales en eltakst.
TG-2 gis grunnet manglende el-kontroll de siste 5 år.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.
Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

## 6.10 Vannbåren varme

| | |
|---|---|
| Type anlegg | Radiatorer |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ukjent |
| Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |
| Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv? | Nei |
| Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler? | Nei |

| Oppsummering av vannbåren varme | TG-IU |
|---|---|
| Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. | |

## 6.11 Ventilasjon

| | |
|---|---|
| Type ventilering | Balansert ventilasjon |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ukjent |
| Når var siste service på anlegget? | |
| Servicehistorikk er ukjent. For informasjon må sameiet kontaktes. | |
| Er det tegn på fukt eller mugg i filter? | Ikke kontrollerbart |
| Er det rom med manglende tilluft/avtrekk? | Nei |
| Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling? | Ikke kontrollerbart |

| Oppsummering av ventilasjon | TG-IU |
|---|---|
| Installasjonene er ikke vurdert av takstmann grunnet manglende kompetanse. Ingen lekkasjer ble avdekket på befaringsdagen. | |

## 6.12 Våtrom: Bad/Vaskerom

### Overflate

| | |
|---|---|
| Beskrivelse av overflate | |
| Flislagte overflater. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Nei |
| Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? | Nei |
| Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? | Nei |
| Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? | Nei |
| Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? | Nei |
| Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? | Nei |
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? | Nei |
| Er det registrert knirk i gulvet? | Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv) |

| Oppsummering av overflater | TG-1 |
|---|---|
| Overflater med normal elde og slitasje. | |

## Membran, tettesjikt og sluk

| | |
|---|---|
| Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? | Nei |
| Type sluk | Plast |
| Plastsluk. | |
| Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? | Nei |
| Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger? | Nei |
| Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? | Nei |
| Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |

| Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk | TG-1 |
|---|---|
| Synlig klemt membranløsning i plastsluk. Ingen avvik registreres på befaringsdagen. Rørføringer til dusjbatteri er ikke synlig for inspeksjon (skjult bak deksel). | |

## Sanitærutstyr

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | |
| Bad/vaskerom med opplegg for vaskemaskin, veggmontert toalett, dusjdører i herdet glass, baderomsinnredning med malte fronter og heldekkende servant (tilpasset rullestolbruker med elektrisk hev/senk funksjon).<br><br>Rekvirenten opplyser at opprinnelig baderomsinnredning fra wc er lagret i bod. | |
| Er det skader på utstyr og innredning? | Nei |
| Er det innebygd sisterne til klosett? | Ja |
| Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne? | Ja |

| Oppsummering av sanitærutstyr | TG-2 |
|---|---|
| Sanitærutstyr og innredninger med normal elde og slitasje. TG-1. TG-2 er satt pga manglende drensåpning fra innebygget sisterne for synliggjøring av eventuelle lekkasjer. | |

## Ventilasjon

| | |
|---|---|
| Type ventilering | Mekanisk avtrekk |
| Er ventilasjonen funksjonstestet? | Ja |

| Oppsummering av ventilasjon | TG-1 |
|---|---|
| Avtrekk fungerte ved enkel test. | |

### Fuktmåling

| | |
|---|---|
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? | Ja |
| Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking? | Nei |

| Oppsummering av fukt | TG-1 |
|---|---|
| Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik på befaringsdagen. Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. | |

### Dokumentasjon

| | |
|---|---|
| Fremlagt dokumentasjon | Nei |

## 6.13 Øvrig: Gulv

| Beskrivelse |
|---|
| Overflater: 3-stavs eikeparkett. |

| Oppsummering av øvrig | TG-3 |
|---|---|
| Parkett med bruksslitasje, samt hakk/merker i flere rom. Deler av parkett er fuktskadet i bod. Parkett i bod gis TG-3. Gulv i øvrige rom gis TG-1 og TG-2. | |
| **Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales** | |
| Utskifting av parkett i bod. | |
| **Utbedringskostnader** | **Under 10 000** |

## 6.14 Øvrig: Vegger

| Beskrivelse |
|---|
| Overflater: malte flater. |

| Oppsummering av øvrig | TG-2 |
|---|---|
| Flere vegger med bruksslitasje, samt oppsprukkede silikonfuger ved overgang vegg/tak.<br>Riss/sprekker over vindu på 1 soverom.<br>Oppgitte avvik gis TG-2. Vegger gis TG-1 og TG-2. | |

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Overflatebehandlinger.

## 6.15 Øvrig: Himlinger

Beskrivelse

Overflater: malte flater.

**Oppsummering av øvrig** TG-1

Overflater med normal elde og slitasje.

## 6.16 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Malte innerdører.

**Oppsummering av øvrig** TG-1

Innerdører med normal elde og slitasje.

## 6.17 Øvrig: Utendørs

Beskrivelse

Utelys.
Utestrøm.
Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom en ytterligere gjennomgang ønskes, anbefales en eltakst.

## 6.18 Øvrig: Belysning

Beskrivelse

Spotlys.
Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom en ytterligere gjennomgang ønskes, anbefales en eltakst.

## 6.19 Øvrig: Annet fast inventar

Beskrivelse

Garderobeskap.

| Oppsummering av øvrig | TG-1 |
| --- | --- |
| Inventar med normal elde og slitasje. | |

## 6.20 Øvrig: Elvarme

| Beskrivelse |
| --- |
| Gulvvarme på bad/vaskerom.<br>Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom en ytterligere gjennomgang ønskes, anbefales en eltakst. |

## 6.21 Ikke relevante bygningsdeler

**Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:**

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| Privatmegleren Primera |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 125250265 |

| Selger 1 navn |
| --- |
| Nina Louise Aasheim Skjelstad |

| Gateadresse |
| --- |
| Kulturhusgata 30 |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| LØRENSKOG | 1473 |

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Grete Louise Aasheim

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn:

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 125250265

## Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 125250265

# E-Signing validated

secured by IN GROUPE

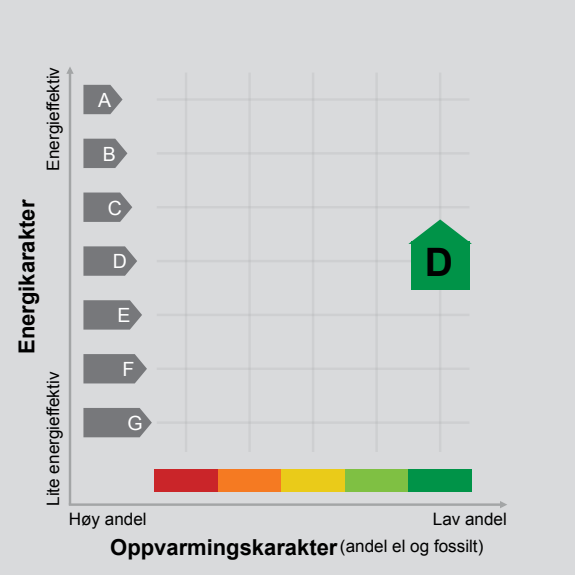
| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Nina Louise Aasheim Skjelstad | a4f32e225bf8bf557e4d01 24557bb81858e7dde2 | 07.11.2025 14:01:22 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 125250265

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

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Kulturhusgata 30 |
| Postnummer | 1473 |
| Sted | LØRENSKOG |
| Kommunenavn | Lørenskog |
| Gårdsnummer | 101 |
| Bruksnummer | 178 |
| Seksjonsnummer | 44 |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 300368716 |
| Bruksenhetsnummer | H0402 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-188907 |
| Dato | 11.11.2025 |




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

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

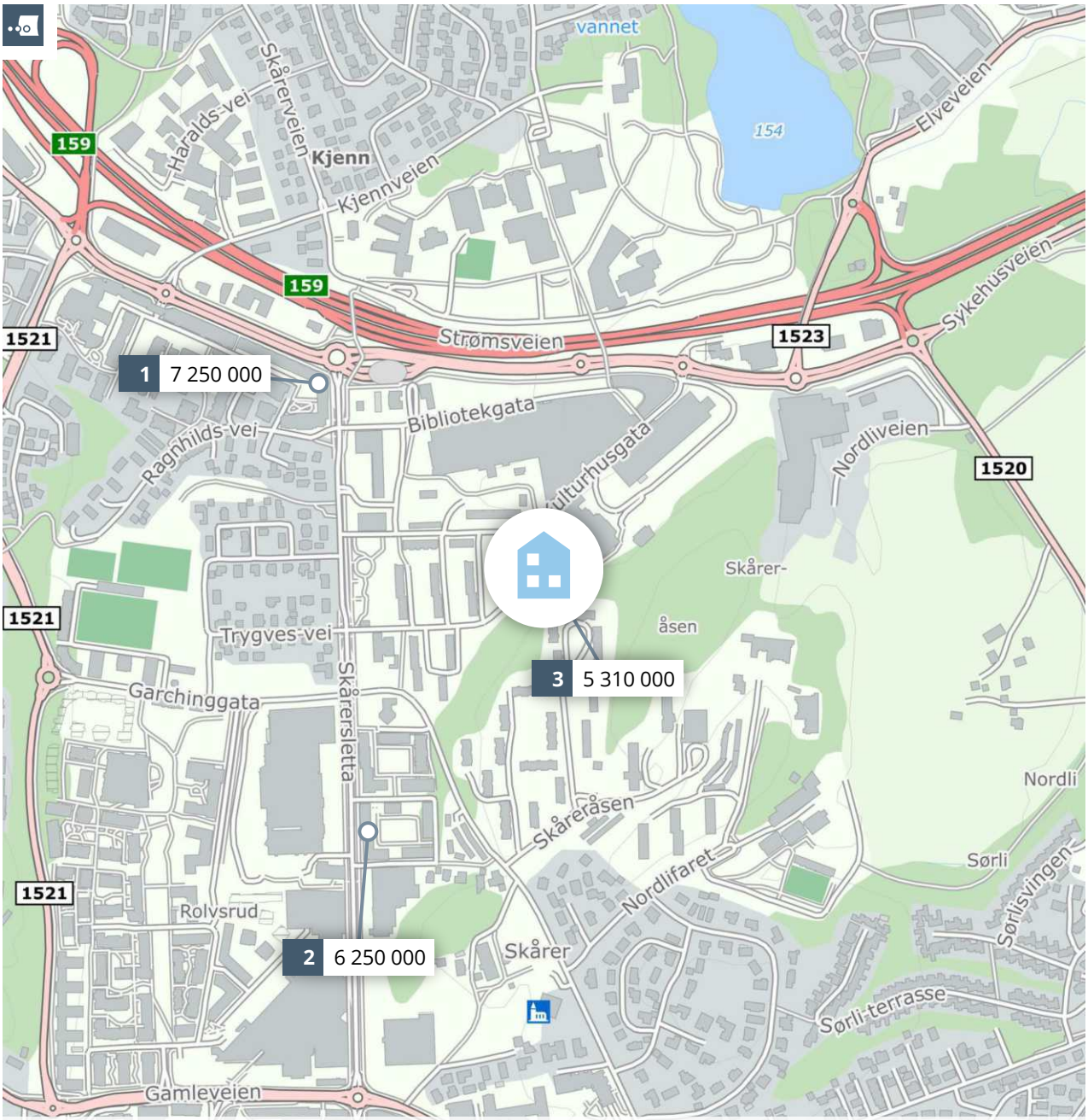
**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

## Målt energibruk 2 174 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

| | |
|---|---|
| 2 174 kWh elektrisitet | 0 kWh fjernvarme |
| 0 liter olje/parafin | 0 Sm³ gass |
| 0 kg bio (pellets/halm/flis) | 0 liter ved |




# Meglers verdivurdering

# KULTURHUSGATA 30

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Primera AS den 11.11.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Kulturhusgata 30, 1473 LØRENSKOG

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2015

GNR 101 BNR 178 FNR 0 SNR 44 KOMMUNE 3222 LØRENSKOG GRUNNKRETS SOLHEIM

Verdivurdert til

**6 250 000**

| 0 | 6 250 000 | 64 433 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 97 m² | 6 m² | - m² | 23 m² | - m² | - m² |
| Byggeår | | | | | | 2015 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | 6 066 |
| Formue | 45 183 |
| Soverom | 3 |
| Etasje | 7 |

Balkong Heis Parkering

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| | EIENDOM | | | | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Astrids vei 13 | | | | 23.05.2025 | 6 790 000 | **7 250 000** | 0 | 7 250 000 | **69 712** |
| | 104 m² | 2018 | 8. etg | 3 sov | | | | | | |
| 2 | Skigata 10 | | | | 15.11.2024 | 6 690 000 | **6 250 000** | 0 | 6 250 000 | **67 935** |
| | 92 m² | 2019 | 5. etg | 3 sov | | | | | | |
| 3 | Kulturhusgata 30 | | | | 07.10.2025 | 4 990 000 | **5 310 000** | 0 | 5 310 000 | **66 375** |
| | 80 m² | 2015 | 5. etg | 2 sov | | | | | | |

Velkommen til en herlig, gjennomgående topp- og hjørneleilighet fra 2015 – med heis, to solrike balkonger, flott utsikt og garasje, nær alt du trenger! Her bor du tilbaketrukket i skjermede omgivelser, samtidig som det kun er få minutters gange til Metro Senter, Lørenskog hus og kollektivterminalen med buss.

Leiligheten er opprinnelig en 4-roms, hvor to av soverommene i dag er slått sammen, men kan enkelt tilbakeføres. Boligen er en av de største i sameiet og har en god romfølelse, i tillegg til flotte lysforhold. Noe overflatebehandling kan påregnes.

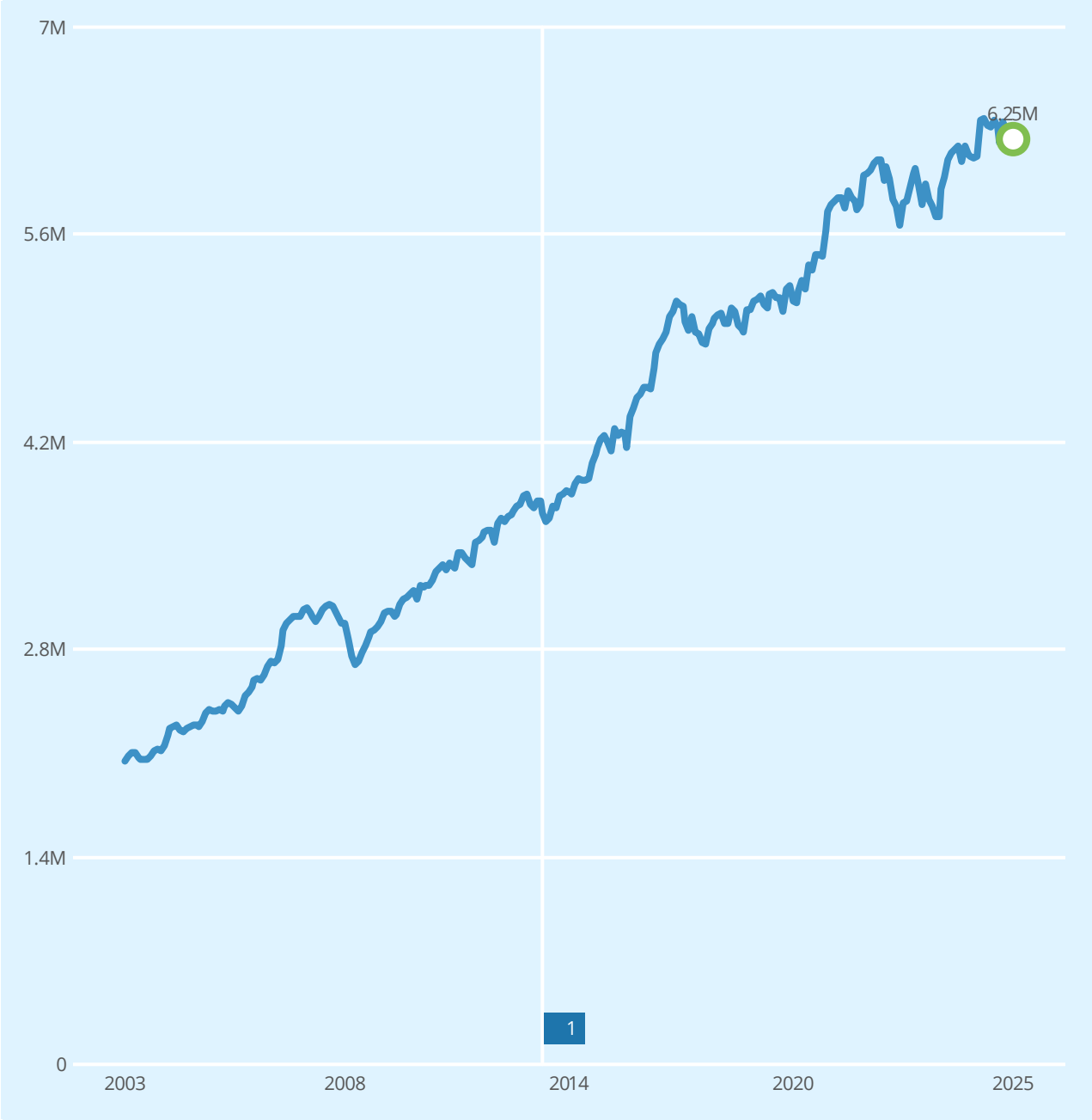
Solen kan nytes fra morgen til kveld på boligens to balkonger, på til sammen 23 kvm. Felleskostnadene inkluderer nær sagt alt, med både varmtvann, fjernvarme, kabel-tv og fiber. I tillegg følger det med en ekstra bred HC-garasjeplass.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

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

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

# Historiske omsetninger




Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

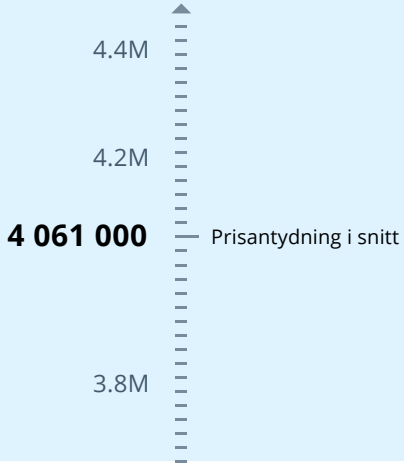
1 Blokk

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 21.08.2015 | | 21.08.2015 | - | 5 500 000 | - | 5 500 000 | 2 |

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Indeksen tar ikke hensyn til omfattende utbygging av Lørenskog sentrum i årene etter oppføring av sameiet.

## Leiligheter til salgs i SOLHEIM grunnkrets nå

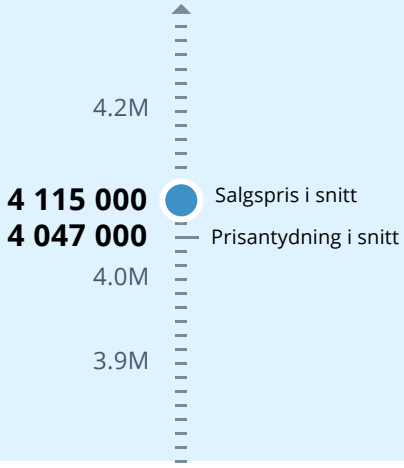
5
leiligheter til salgs




Annonsene har i snitt ligget ute i
34
dager

## Leiligheter solgt i SOLHEIM grunnkrets siste 3 mnd

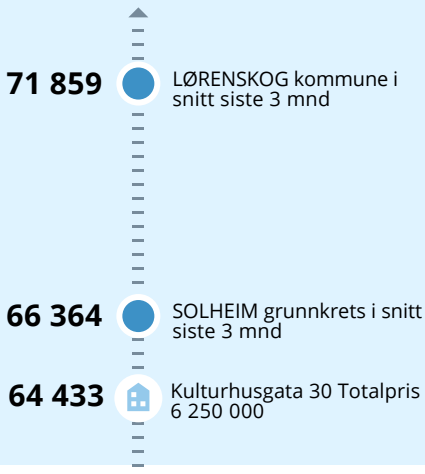
11
leiligheter solgt




Solgt i snitt i løpet av
20
dager

for 1.9% over prisantydning

## Analyse m²-priser



# Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601674536
Vedlegg: Nei

## Rekvirent av tinglysing

| Organisasjonsnr | Navn | Adresse |
|---|---|---|
| 974637944 | LØRENSKOG KOMMUNE TEKNISK SEKTOR | Postboks 304, 1471 LØRENSKOG |

## Rekvirent(er) av forretning

| Fødselsdato/Orgnr | Navn | Bruksenhet | Adresse |
|---|---|---|---|
| 829350122 | JM NORGE AS | | Postboks 453, 1327 LYSAKER |

## Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

| Knr | Gnr | Bnr |
|---|---|---|
| 0230 | 101 | 178 |

## Nye seksjoner

| Knr | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Sameiebrøk | Formålskode | Tilleggsareal bygning | Eksklusivt uteareal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 0230 | 101 | 178 | 0 | 1 | 69 / 3987 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0230 | 101 | 178 | 0 | 2 | 50 / 3987 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0230 | 101 | 178 | 0 | 3 | 69 / 3987 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0230 | 101 | 178 | 0 | 4 | 72 / 3987 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0230 | 101 | 178 | 0 | 5 | 58 / 3987 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0230 | 101 | 178 | 0 | 6 | 59 / 3987 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0230 | 101 | 178 | 0 | 7 | 51 / 3987 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0230 | 101 | 178 | 0 | 8 | 56 / 3987 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0230 | 101 | 178 | 0 | 9 | 45 / 3987 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0230 | 101 | 178 | 0 | 10 | 90 / 3987 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0230 | 101 | 178 | 0 | 11 | 69 / 3987 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0230 | 101 | 178 | 0 | 12 | 84 / 3987 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0230 | 101 | 178 | 0 | 13 | 96 / 3987 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0230 | 101 | 178 | 0 | 14 | 70 / 3987 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0230 | 101 | 178 | 0 | 15 | 80 / 3987 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0230 | 101 | 178 | 0 | 16 | 80 / 3987 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0230 | 101 | 178 | 0 | 17 | 58 / 3987 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0230 | 101 | 178 | 0 | 18 | 95 / 3987 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0230 | 101 | 178 | 0 | 19 | 84 / 3987 | Boligseksjon | Nei | Nei |

Dok.nr: 20718 Tinglyst: 09.01.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2015/20718/200
Attesteringstidspunkt 2025-11-03 09:47
Side 1 av 27

# Melding til tinglysing

| Knr | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Sameiebrøk | Formålskode | Tilleggsareal bygning | Eksklusivt uteareal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 0230 | 101 | 178 | 0 | 20 | 96 / 3987 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0230 | 101 | 178 | 0 | 21 | 70 / 3987 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0230 | 101 | 178 | 0 | 22 | 73 / 3987 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0230 | 101 | 178 | 0 | 23 | 80 / 3987 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0230 | 101 | 178 | 0 | 24 | 80 / 3987 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0230 | 101 | 178 | 0 | 25 | 58 / 3987 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0230 | 101 | 178 | 0 | 26 | 95 / 3987 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0230 | 101 | 178 | 0 | 27 | 84 / 3987 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0230 | 101 | 178 | 0 | 28 | 96 / 3987 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0230 | 101 | 178 | 0 | 29 | 70 / 3987 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0230 | 101 | 178 | 0 | 30 | 73 / 3987 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0230 | 101 | 178 | 0 | 31 | 80 / 3987 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0230 | 101 | 178 | 0 | 32 | 80 / 3987 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0230 | 101 | 178 | 0 | 33 | 58 / 3987 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0230 | 101 | 178 | 0 | 34 | 95 / 3987 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0230 | 101 | 178 | 0 | 35 | 84 / 3987 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0230 | 101 | 178 | 0 | 36 | 96 / 3987 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0230 | 101 | 178 | 0 | 37 | 70 / 3987 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0230 | 101 | 178 | 0 | 38 | 73 / 3987 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0230 | 101 | 178 | 0 | 39 | 80 / 3987 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0230 | 101 | 178 | 0 | 40 | 80 / 3987 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0230 | 101 | 178 | 0 | 41 | 58 / 3987 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0230 | 101 | 178 | 0 | 42 | 95 / 3987 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0230 | 101 | 178 | 0 | 43 | 84 / 3987 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0230 | 101 | 178 | 0 | 44 | 96 / 3987 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0230 | 101 | 178 | 0 | 45 | 70 / 3987 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0230 | 101 | 178 | 0 | 46 | 73 / 3987 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0230 | 101 | 178 | 0 | 47 | 80 / 3987 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0230 | 101 | 178 | 0 | 48 | 116 / 3987 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0230 | 101 | 178 | 0 | 49 | 120 / 3987 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0230 | 101 | 178 | 0 | 50 | 189 / 3987 | Næringseksjon | Ja | Nei |

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2015/20718/200
Attesteringstidspunkt 2025-11-03 09:47

## Begjæring om oppdeling i eierseksjoner ☒ reseksjonering ☐

| Rekvirentens navn | | Plass for tinglysingsstempel |
|---|---|---|
| Adresse | | |
| Postnr | Poststed | |
| (Under-)organisasjonsnr./fødselsnr | Ref.nr. | |

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

### 1. Eiendommen

| Kommunenr | Kommunens navn | Gnr | Bnr | Festenr | Snr |
|---|---|---|---|---|---|
| 0230 | Lørenskog | 101 | 178 | | |

### 2. Hjemmelshaver(e)

| Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) 2) | Navn | Ideell andel 3) |
|---|---|---|
| 829 350 122 | JM NORGE AS | 1/1 |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

### 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 | — | — | — | 13 | — | — | — | 25 | — | — | — | 37 | — | — | — | 49 | — | — | — |
| 2 | — | — | — | 14 | — | — | — | 26 | — | — | — | 38 | — | — | — | 50 | — | — | — |
| 3 | — | — | — | 15 | — | — | — | 27 | — | — | — | 39 | — | — | — | 51 | — | — | — |
| 4 | — | — | — | 16 | SE VEDLEGG | | | 28 | — | — | — | 40 | — | — | — | 52 | — | — | — |
| 5 | — | — | — | 17 | — | — | — | 29 | — | — | — | 41 | — | — | — | 53 | — | — | — |
| 6 | — | — | — | 18 | — | — | — | 30 | — | — | — | 42 | — | — | — | 54 | — | — | — |
| 7 | — | — | — | 19 | — | — | — | 31 | — | — | — | 43 | — | — | — | 55 | — | — | — |
| 8 | — | — | — | 20 | — | — | — | 32 | — | — | — | 44 | — | — | — | 56 | — | — | — |
| 9 | — | — | — | 21 | — | — | — | 33 | — | — | — | 45 | — | — | — | 57 | — | — | — |
| 10 | — | — | — | 22 | — | — | — | 34 | — | — | — | 46 | — | — | — | 58 | — | — | — |
| 11 | — | — | — | 23 | — | — | — | 35 | — | — | — | 47 | — | — | — | 59 | — | — | — |
| 12 | | | | 24 | | | | 36 | | | | 48 | | | | 60 | | | |
| | Sum tellere: | | | — | | | | | = nevner: | | | — | | | | | | | |

### 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.

Blanketten er utarbeidet av Lørenskog kommune

Side 1 av 3

## 5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ Seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller

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

b) ☒ Seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen.

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

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

☐ det foreligger tillatelser til annen bruk etter plan – og bygningsloven.

e) ☒ Ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan – og bygningsloven, er fastslått 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 uriktige erklæring (straffeloven § 189 og § 190)**

## 6. tegninger mv

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

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

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

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

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

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 for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres) |
|---|---|---|
| Oslo 2014 12 03 | Magnus Berg<br>EIRIK PRESTMO | |

Blanketten er utarbeidet av Lørenskog kommune

**8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering**

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller

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

| Sted, dato | Underskrift |
|---|---|
| | |

**9. Kommunens tillatelse til seksjonering**

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

**Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:**

| Gnr | Bnr | Fnr | Snr | 0230 Lørenskog kommune |
|---|---|---|---|---|
| 101 | 178 | | | |

| Dato | Stempel og underskrift |
|---|---|
| 16.12.2014 | Sabrije Klumbi Lørenskog kommune Teknisk sektor GEODATA |

**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.
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 samlebrøk 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 skal 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 moen 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 målebrevskart med tinglysningsgjenpart.

Rett kopi bekreftes v/ Gjelder denne side.

**Kulturhusgata 30, Gnr. 101, Bnr. 178, i Lørenskog kommune.**
**Vedlegg til skjema for begjæring om oppdeling i eierseksjoner pkt. 3.**

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremstår av etterstående fordelingsliste

| S.nr. | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal | S.nr. | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | B | 69 | | 43 | B | 84 | |
| 2 | B | 50 | | 44 | B | 96 | |
| 3 | B | 69 | | 45 | B | 70 | |
| 4 | B | 72 | | 46 | B | 73 | |
| 5 | B | 58 | | 47 | B | 80 | |
| 6 | B | 59 | | 48 | B | 116 | |
| 7 | B | 51 | | 49 | B | 120 | |
| 8 | B | 56 | | 50 | N | 189 | B |
| 9 | B | 45 | | | | | |
| 10 | B | 90 | | | | | |
| 11 | B | 69 | | | | | |
| 12 | B | 84 | | | | | |
| 13 | B | 96 | | | | | |
| 14 | B | 70 | | | | | |
| 15 | B | 80 | | | | | |
| 16 | B | 80 | | | | | |
| 17 | B | 58 | | | | | |
| 18 | B | 95 | | | | | |
| 19 | B | 84 | | | | | |
| 20 | B | 96 | | | | | |
| 21 | B | 70 | | | | | |
| 22 | B | 73 | | | | | |
| 23 | B | 80 | | | | | |
| 24 | B | 80 | | | | | |
| 25 | B | 58 | | | | | |
| 26 | B | 95 | | | | | |
| 27 | B | 84 | | | | | |
| 28 | B | 96 | | | | | |
| 29 | B | 70 | | | | | |
| 30 | B | 73 | | | | | |
| 31 | B | 80 | | | | | |
| 32 | B | 80 | | | | | |
| 33 | B | 58 | | | | | |
| 34 | B | 95 | | | | | |
| 35 | B | 84 | | | | | |
| 36 | B | 96 | | | | | |
| 37 | B | 70 | | | | | |
| 38 | B | 73 | | | | | |
| 39 | B | 80 | | | | | |
| 40 | B | 80 | | | | | |
| 41 | B | 58 | | | | | |
| 42 | B | 95 | | | | | |
| SUM BRØK | | 3159 | | SUM BRØK | | 828 | |

**SUM BRØK (TELLERE) 3987 = NEVNER I SAMEIERBRØKEN**

Signaturer

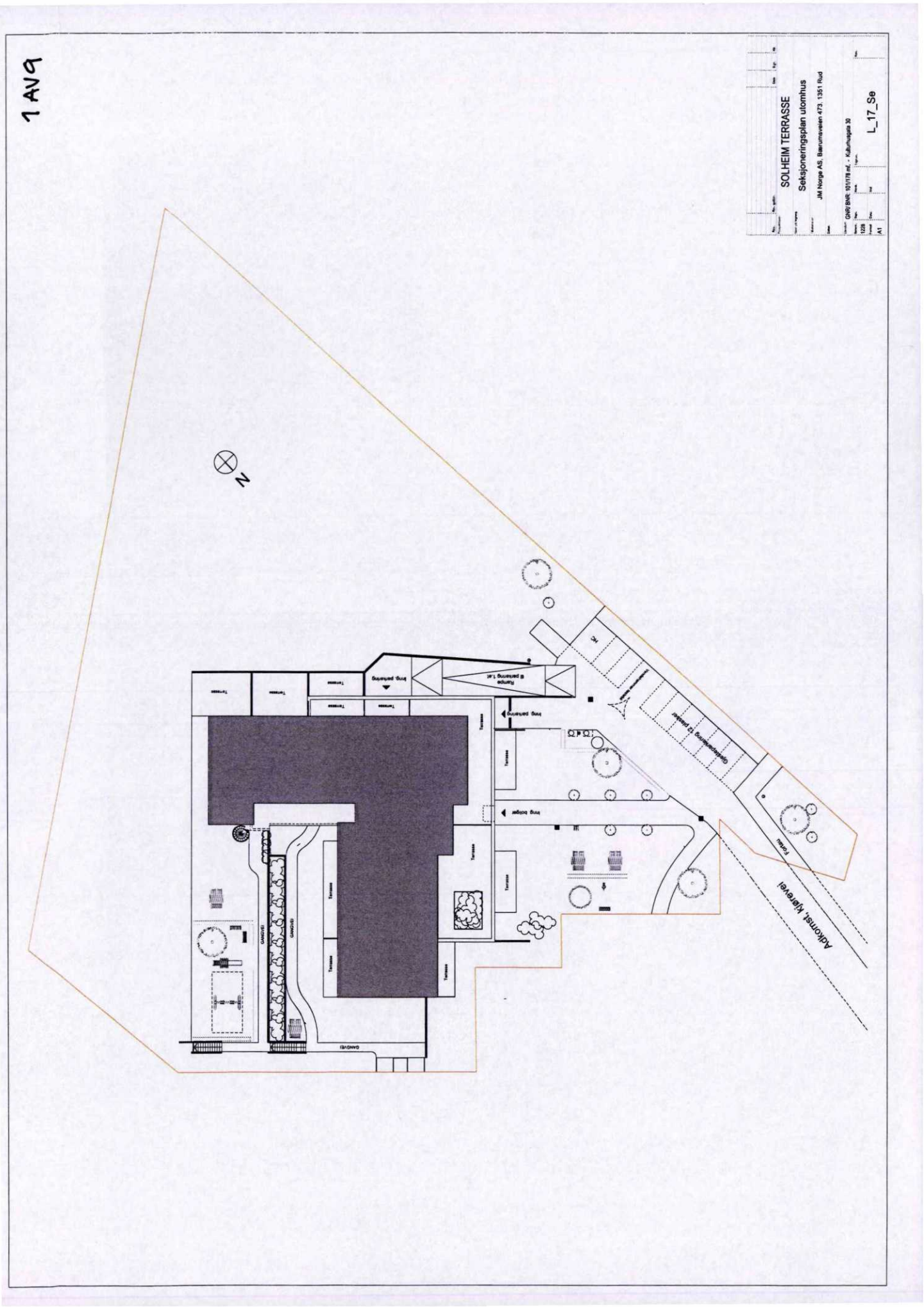
Magnus Berg

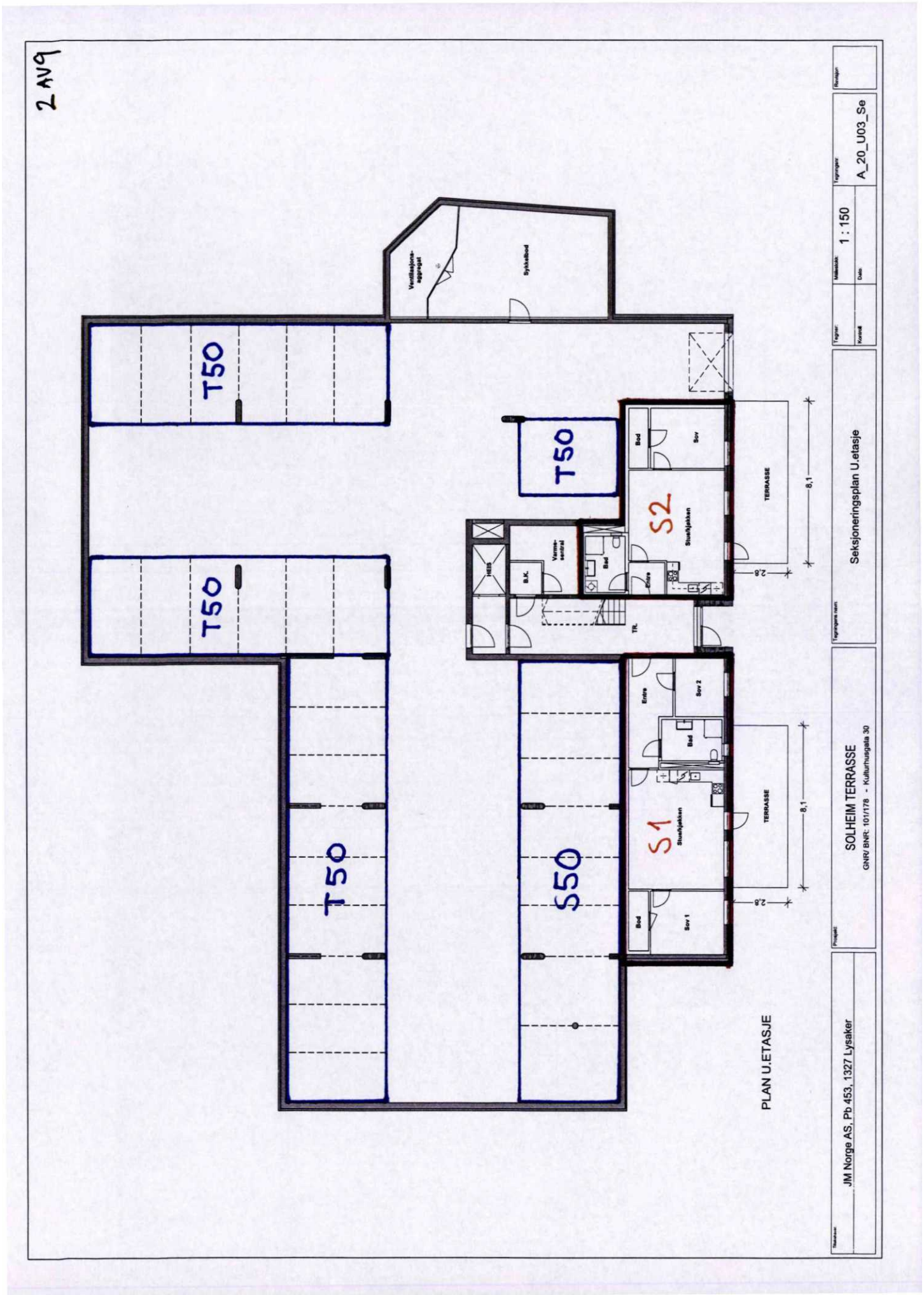
EIRIK PRESTMO

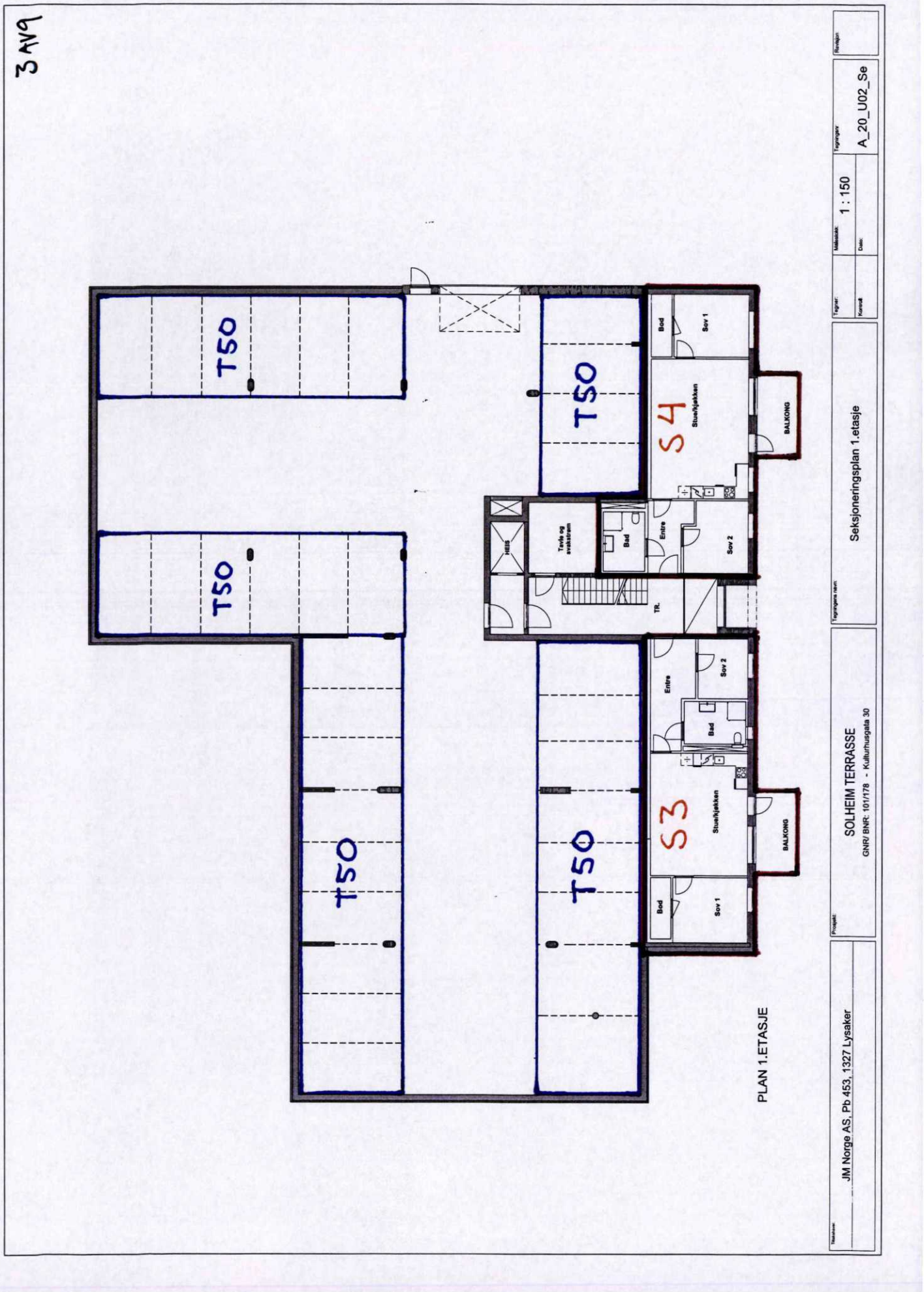
3/12 -14

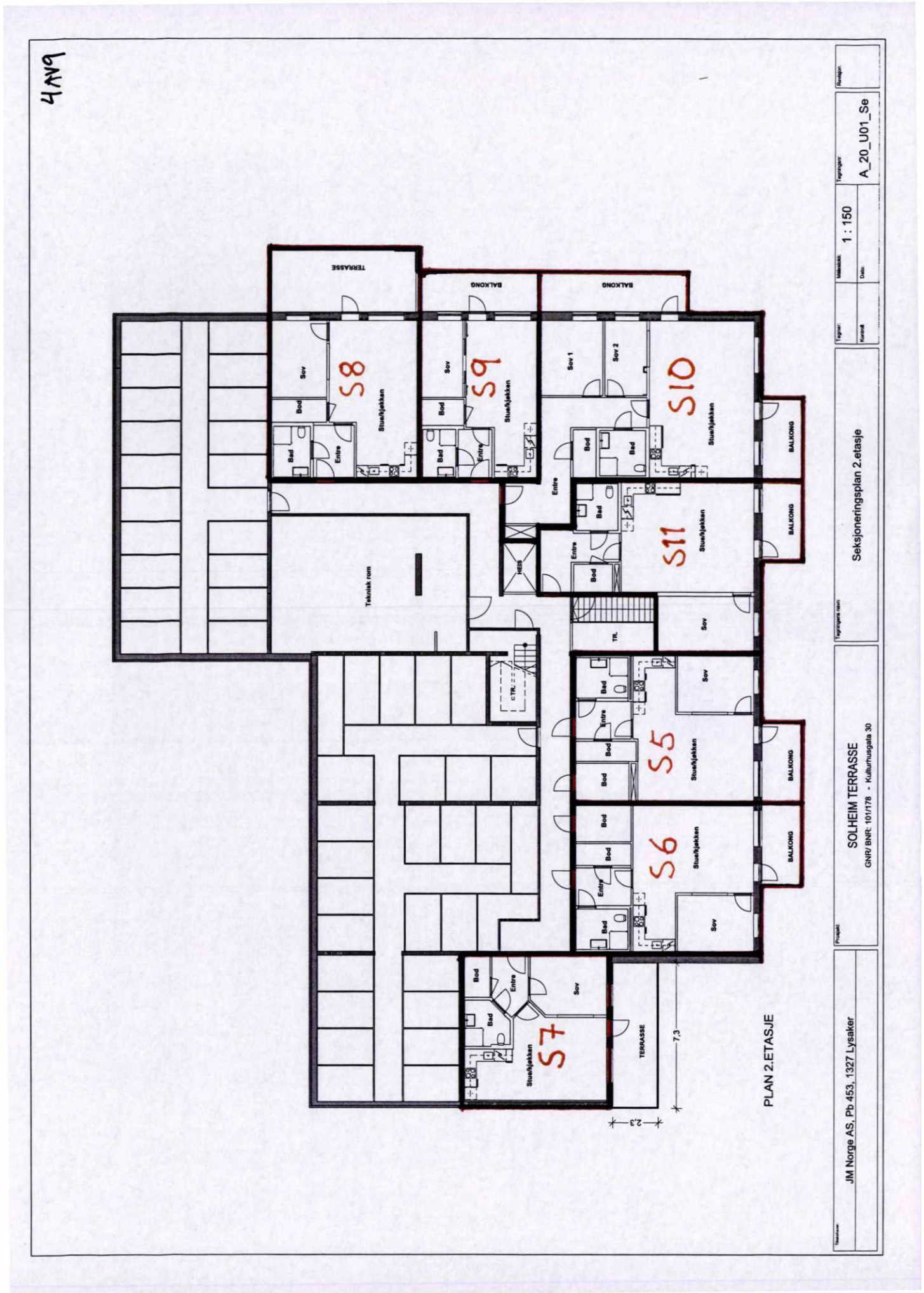
Dato Hjemmelshaver

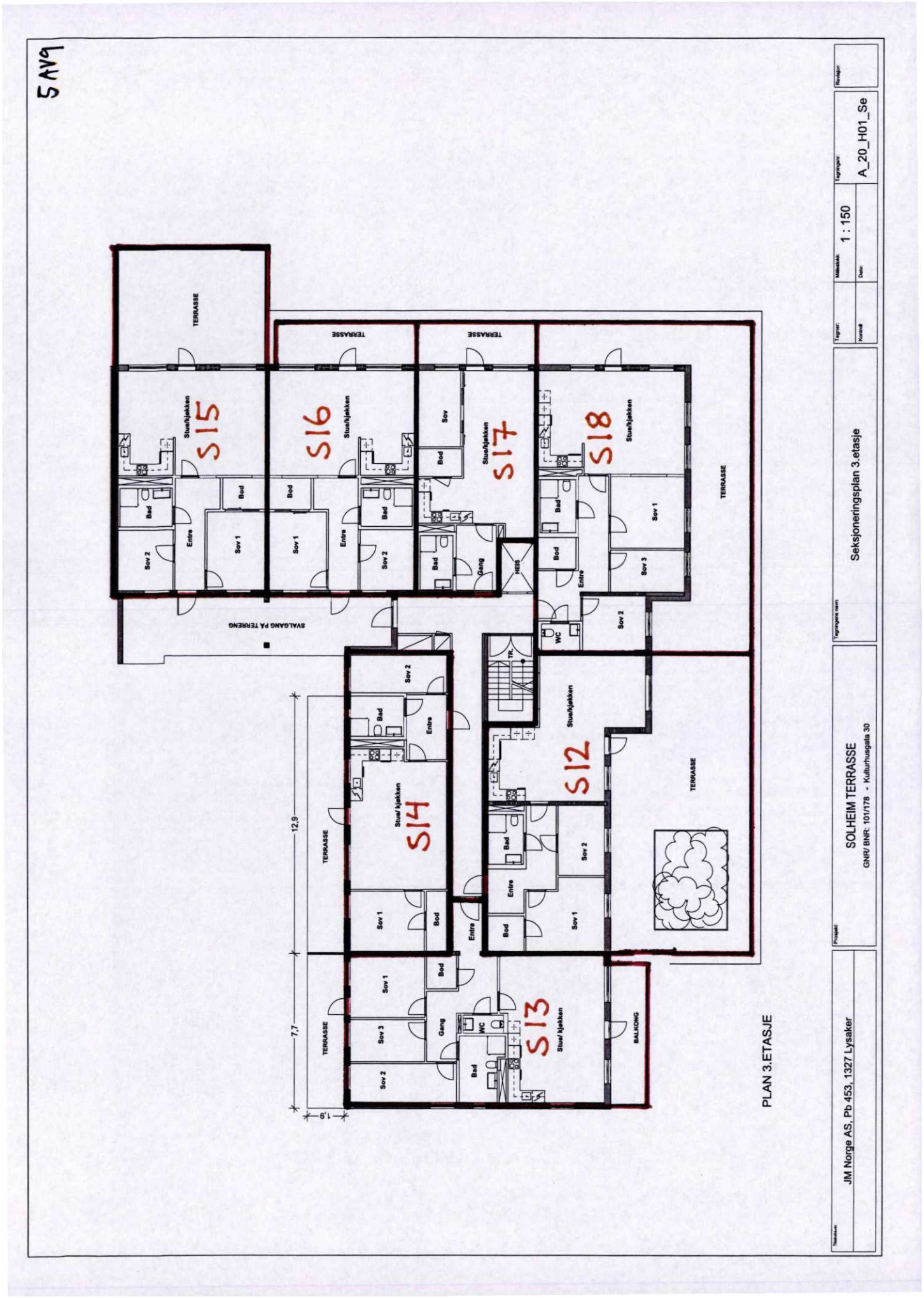
1 AV 9

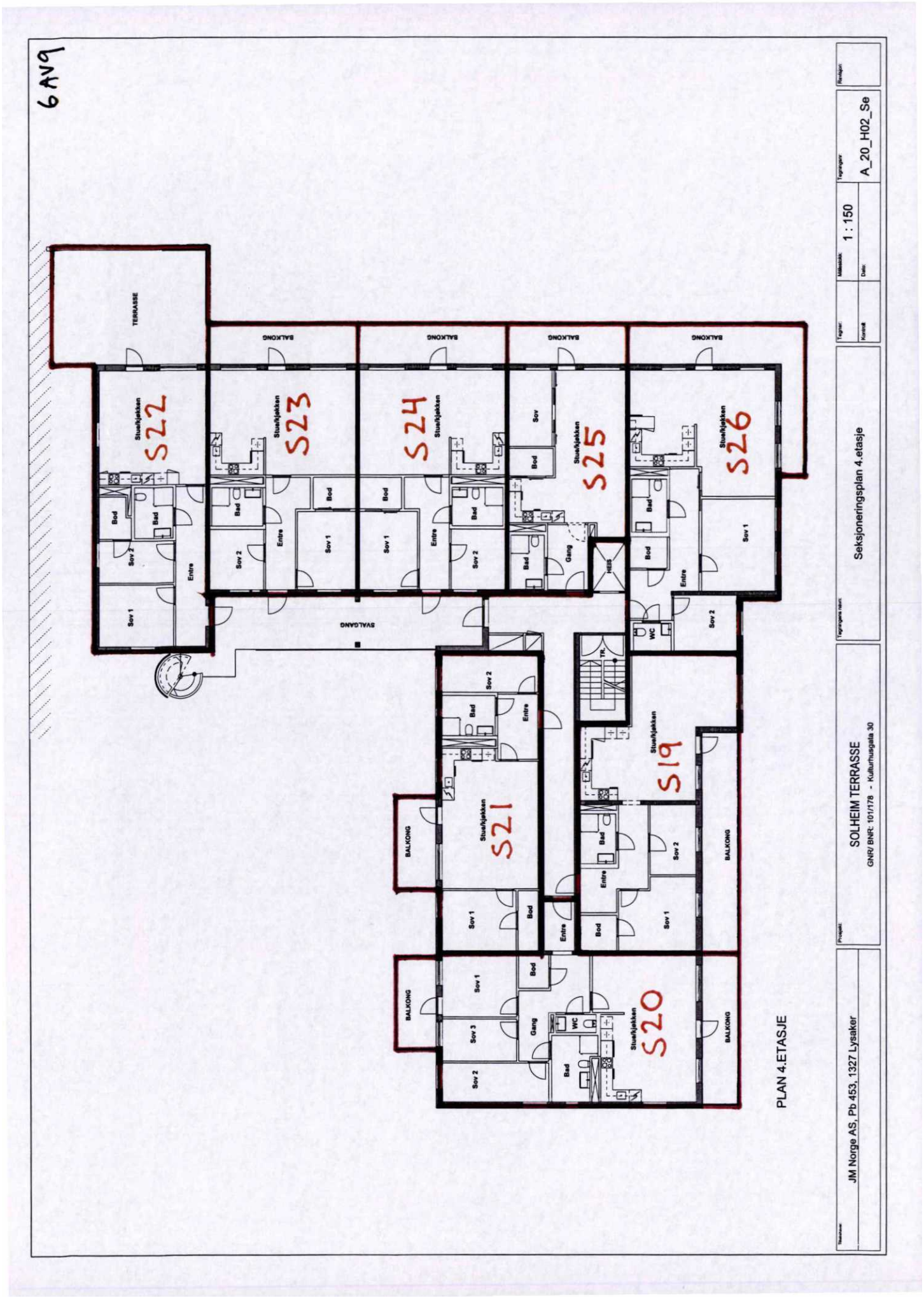

SOLHEIM TERRASSE
Seksjoneringsplan utomhus
JM Norge AS, Bærumsveien 473, 1351 Rud
L_17_Se
N
Adkomst, Kjørevei
Fortau
Gangvei 12 parkeringsplasser
Rampe 8 parkering T.kr
Inng parkering
Inng bygger
Terrasse
GANGVEI

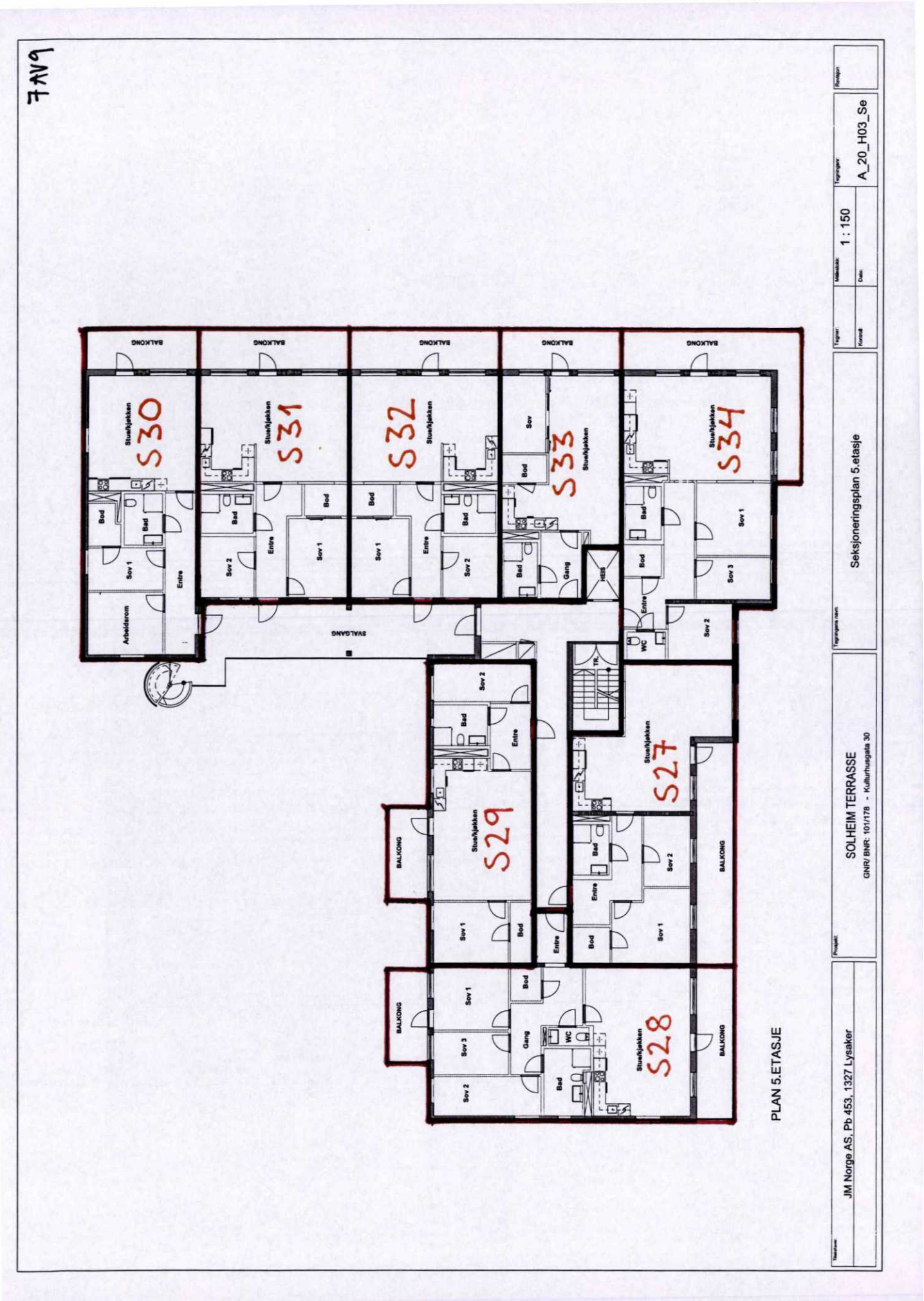

2 av 9
T50
T50
T50
T50
S50
S1
S2
Stue/kjøkken
Stue/kjøkken
Sov
Sov 2
Sov 1
Bad
Bad
Bod
Bod
Entre
Entre
TERRASSE
TERRASSE
8,1
8,1
Varme-sentral
B.K.
HSB
TR.
Sykkelrom
Ventilasjons-aggregat
PLAN U.ETASJE
Seksjoneringsplan U.etasje
SOLHEIM TERRASSE
GNR/ BNR: 101/178 - Kulturhusgata 30
JM Norge AS, Pb 453, 1327 Lysaker
1 : 150
A_20_U03_Se

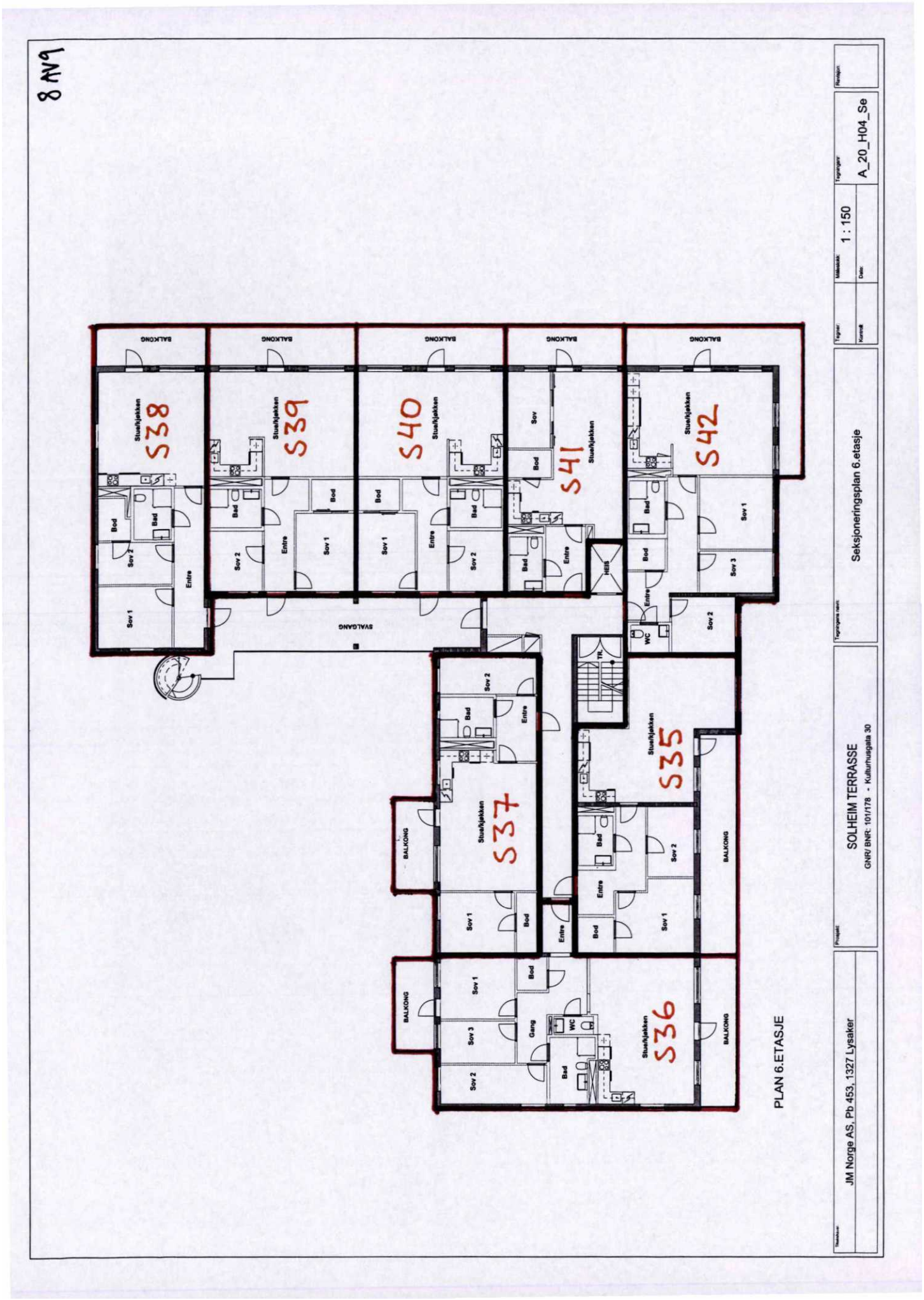

3 av 9
TSO
TSO
TSO
TSO
TSO
S4
S3
Stue/kjøkken
Sov 1
Sov 2
Bad
Entre
BALKONG
HEIS
Tavle og sviktstrøm
TR.
PLAN 1.ETASJE
Seksjoneringsplan 1.etasje
SOLHEIM TERRASSE
GNR/ BNR: 101/178 - Kulturhusgata 30
JM Norge AS, Pb 453, 1327 Lysaker
1 : 150
A_20_U02_Se

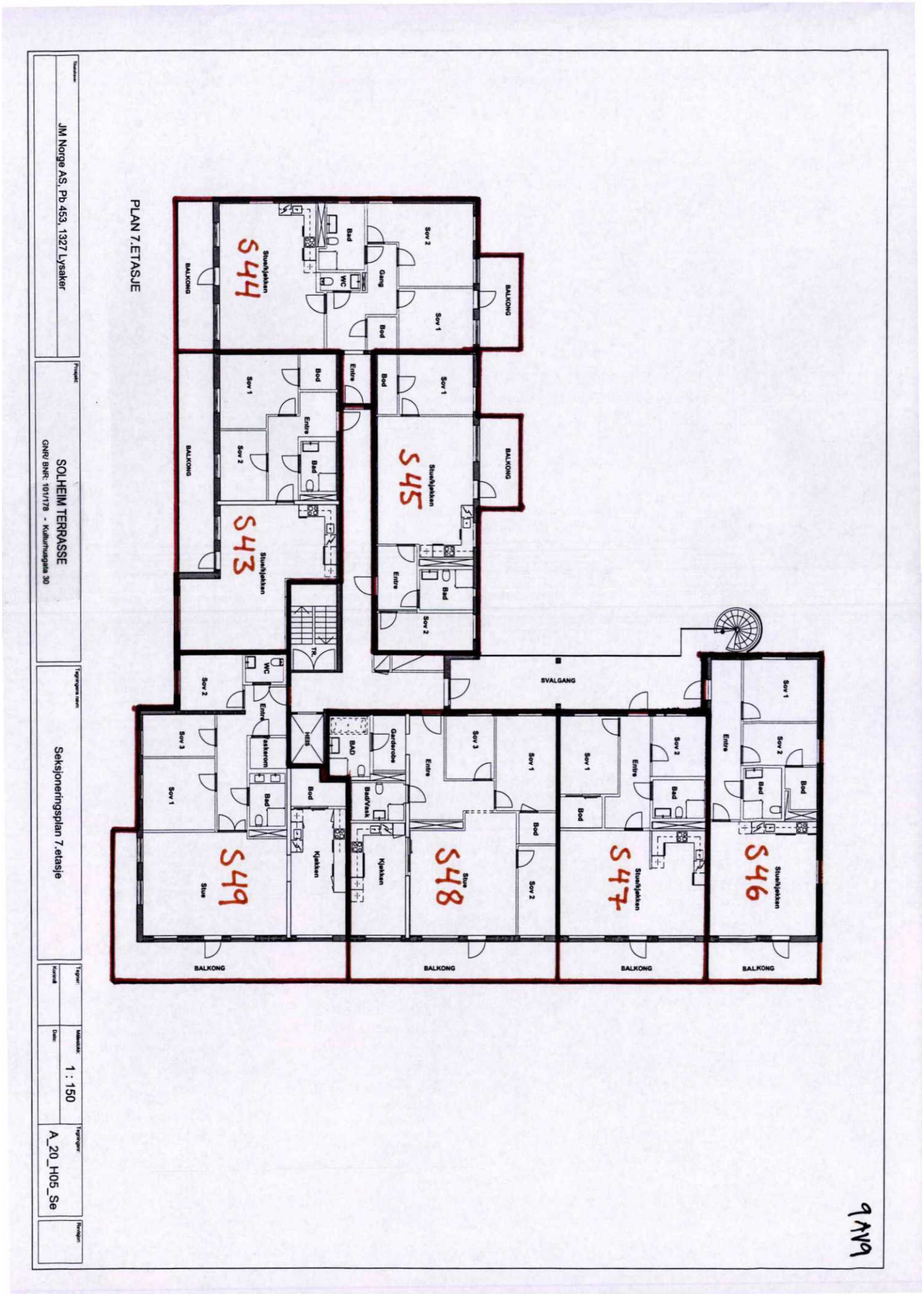

4 av 9
TERRASSE
BALKONG
BALKONG
S8
S9
S10
S11
S5
S6
S7
Sov
Bod
Bad
Entre
Stue/kjøkken
Sov 1
Sov 2
Teknisk rom
HEIS
TR.
BALKONG
TERRASSE
7,3
2,3
PLAN 2.ETASJE
Seksjoneringsplan 2.etasje
SOLHEIM TERRASSE
GNR/ BNR: 101/178 - Kulturhusgata 30
JM Norge AS, Pb 453, 1327 Lysaker
1 : 150
A_20_U01_Se

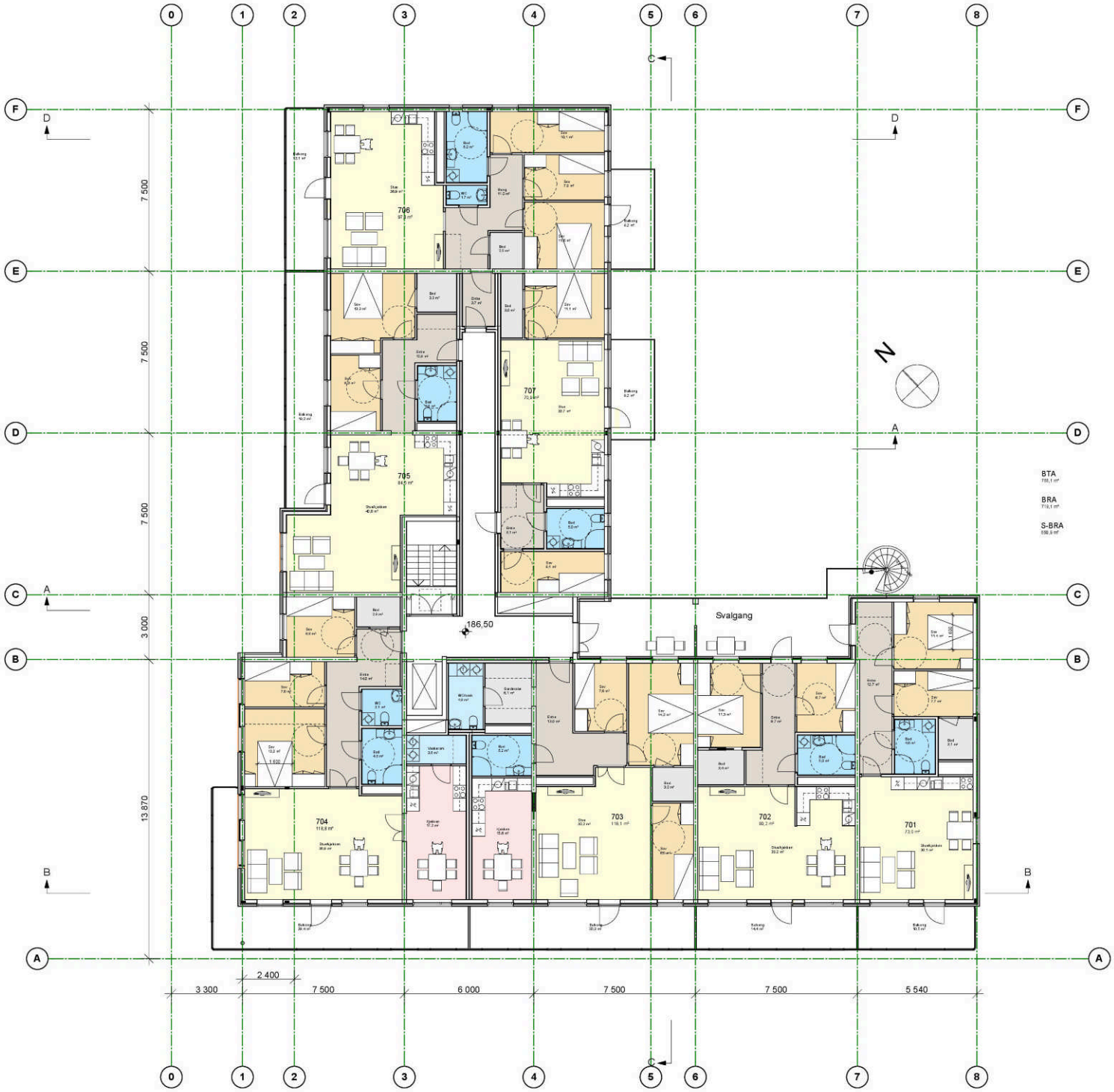

S15
S16
S17
S18
S14
S12
S13
TERRASSE
SVALGANG PÅ TERRENG
BALKONG
Stue/kjøkken
Sov 1
Sov 2
Sov 3
Bad
Bod
Entre
Gang
WC
HEIS
TR
12,9
7,7
1,9
PLAN 3.ETASJE
Seksjoneringsplan 3.etasje
SOLHEIM TERRASSE
GNR/ BNR: 101/178 - Kulturhusgata 30
JM Norge AS, Pb 453, 1327 Lysaker
1 : 150
A_20_H01_Se


6 AV 9
TERRASSE
BALKONG
SVALGANG
S22
S23
S24
S25
S26
S21
S19
S20
Stue/kjøkken
Sov 1
Sov 2
Sov 3
Bad
Bod
Entre
Gang
WC
HEIS
TR
PLAN 4.ETASJE
Seksjoneringsplan 4.etasje
SOLHEIM TERRASSE
GNR/ BNR: 101/178 - Kulturhusgata 30
JM Norge AS, Pb 453, 1327 Lysaker
1 : 150
A_20_H02_Se


S30
S31
S32
S33
S34
S27
S29
S28
PLAN 5.ETASJE
SOLHEIM TERRASSE
GNR/ BNR: 101/178 - Kulturhusgata 30
Seksjoneringsplan 5.etasje
1 : 150
A_20_H03_Se
JM Norge AS, Pb 453, 1327 Lysaker


8 NV9
S38
S39
S40
S41
S42
S37
S35
S36
PLAN 6.ETASJE
SOLHEIM TERRASSE
GNR/ BNR: 101/178 - Kulturhusgata 30
Seksjoneringsplan 6.etasje
1 : 150
A_20_H04_Se
JM Norge AS, Pb 453, 1327 Lysaker


PLAN 7.ETASJE
S44
S45
S43
S49
S48
S47
S46
SVALGANG
BALKONG
Stue/kjøkken
Sov 1
Sov 2
Sov 3
Bad
Bod
Entre
WC
Gang
TR.
Garderobe
Kjøkken
Stue
HEIS
JM Norge AS, Pb 453, 1327 Lysaker
SOLHEIM TERRASSE
GNR/ BNR: 101/178 - Kulturhusgata 30
Seksjoneringsplan 7.etasje
1 : 150
A_20_H05_Se
9 av 9


0
1
2
3
4
5
6
7
8
A
B
C
D
E
F
706
707
705
704
703
702
701
Svalgang
186,50
N
BTA
BRA
S-BRA
7 500
7 500
7 500
3 000
13 870
2 400
3 300
7 500
6 000
7 500
7 500
5 540

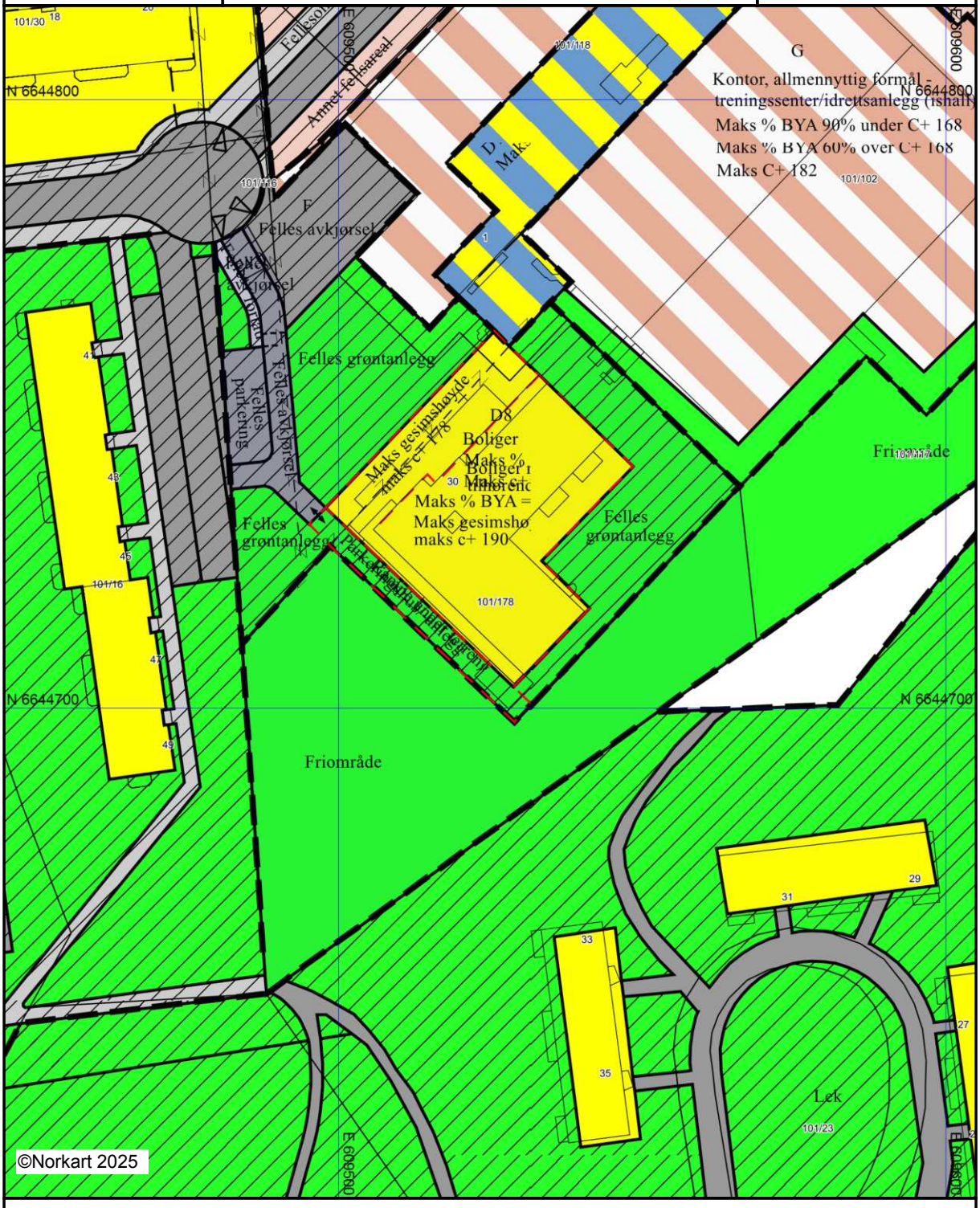
Lørenskog kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 101/178/0/44
Adresse: Kulturhusgata 30
Utskriftsdato: 01.11.2025
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
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Blokkbebyggelse
- Kjøreveg
- Friområder
- Felles avkjørsel
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles grøntanlegg
- Felles grøntanlegg
- Annet fellesareal for flere eiendommer
- Annet fellesareal for flere eiendommer
- Bolig/Kontor
- Annet kombinert formål

*Reguleringsplan PBL 2008*

- Parkeringshus/-anlegg

*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
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Byggegrense
- Byggelinje
- Planlagt bebyggelse
- Regulert fotgjengerfelt
- Tunnel
- Målelinje/Avstandslinje
- Stenging av avkjørsel
- Avkjørsel
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift bredde

# V E D T E K T E R

**for**

**Solheim Terrasse Eierseksjonssameie, org. nr. 915 612 938.**

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet 09.01.2015.
Revidert etter ny Eierseksjonslov av 16.juni 2017 nr.65 på årsmøtet 15.03.2018

## § 1. Innledende bestemmelser

(1) Sameiets navn er Solheim Terrasse Eierseksjonssameie. Sameiet er opprettet ved tinglysning av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 09.01.2015.

(2) Sameiet består av 49 boligseksjoner og 1 næringsseksjon for parkering på eiendommen gnr. 101, bnr. 178 i Lørenskog kommune.

(3) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal. Balkonger og takterrasser inngår i bruksenhetene, men inngår ikke i sameiebrøken.

(4) Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg.

## § 2. Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse. For boligseksjonene bygger sameiebrøkene på hoveddelens BRA areal.
Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA. For næringsseksjon er det fastsatt en vektet sameiebrøk, basert på 25% av ca. sum areal for p-plasser som inngår i næringsseksjonen som hoveddel med tilleggsdeler.

## § 3. Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

## § 4. Rett til bruk

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

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

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

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

**§ 5. Ordensregler**
Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

**§ 6. Sameiets parkeringsplasser**
**6-1 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider**
(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

**6-2 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne**
(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

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

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

**§ 7. Bygningsmessige arbeider**
(1) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.
Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(2) Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger etc., kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret.

(3) Styrets godkjennelse kreves for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene. Inngjerdinger og andre innretninger som f.eks. levegg som seksjonseierne har fått lov til å montere iht. vedtatt plan, vedlikeholdes og skiftes ut av seksjonseieren for egen kostnad.

(4) Det må ikke utføres arbeid som kan medføre skade på betongdekke og membran over garasjekjeller og tekniske rom.

(5) Ledning, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i §9, 2.avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) En seksjonseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

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

## § 8. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

### 8-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Kostnader forbundet med kollektiv tv og evt. bredbånd fordeles med lik andel pr. boligseksjon.

(4) Kostnader til styrehonorar, revisjon, forretningsførsel og andre administrasjonskostnader skal fordeles med lik andel pr seksjon.

### 8-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

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

### 8-3 Særskilt fordeling av kostnader for næringsseksjon nr 50

(1) Parkeringsplassene i garasjeanlegg er organisert i egen næringsseksjon nr. 50. Kjøre- og adkomstareal er seksjonert som fellesareal. For hver parkeringsplass i garasjeanlegget (med medfølgende kjøre- og adkomstareal og tekniske anlegg tilknyttet parkeringsarealet) som næringsseksjon 50 og sameiet disponerer skal det, betales like stor utgiftsbidrag.

(2) Næringsseksjon 50 skal dekke sin andel av kostnader forbundet med innvendig drift og vedlikehold av seksjonen samt alt kjøre- og adkomstareal, porter, dører og tekniske anlegg m.v. som kan tilknyttes parkeringsarealet.

(3) Dersom kostnader forbundet med energi m.v. ikke klart kan atskilles eller måles, skal det betales en forholdsmessig andel etter en nøkkel basert på nytte eller forbruk.

(4) Næringsseksjonen skal dekke alle særskilte kostnader forbundet med at sameiet har påtatt seg administrasjonen av drift, vedlikehold, regnskapsførsel og innkreving, jf § 23.

**8-4 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse**
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

**8-5 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad**
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

**§ 9. Den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt**
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

**§ 10. Sameiets vedlikeholdsplikt**
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

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

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

(5) Vedlikeholdsplikten for fellesarealer hvor det eventuelt er gitt eksklusiv bruksrett, ligger på de seksjonseierne som har bruksretten.

(6) Selv om sameiet har vedlikeholdsplikten, skal kostnader fordeles iht. §8.

**§ 11. Utbedringsansvar og erstatning**
(1) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. Eierseksjonsloven §34. Skaden skal utbedres av sameiet, men utgiftene kan kreves dekket av seksjonseier.

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

(3) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte seksjonseier. Sameiet hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

**§12. Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

**12-1 Mislighold**
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

**12-2 Pålegg om salg av seksjonen**
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

**12-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

**§ 13. Styret**
**13-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag**
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to medlemmer. Styreleder velges særskilt. Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper.

(2) 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. Styremedlemmene behøver ikke være seksjonseiere eller tilhøre noen seksjonseiers husstand.

(3) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(4) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(5) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

**13-2 Styremøter**
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

**13-3 Styrets oppgaver**
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

**13-4 Styrets beslutningsmyndighet**

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.
(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

**13-5 Inhabilitet**
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

**13-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar**
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

## § 14. Årsmøtet

**14-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern**
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

**14-2 Tidspunkt for årsmøtet**
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

**14-3 Innkalling til årsmøte**
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal sammen med tid og sted for møtet, tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

**14-4 Saker årsmøtet skal behandle**
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer

- behandle vederlag til styret

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

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

**14-5 Hvem kan delta i årsmøtet**
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

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

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmektigen må være myndig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte med mindre annet fremgår. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

**14-6 Møteledelse og protokoll**
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

## § 15. Årsmøtets vedtak

**15-1 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte**
(1) I årsmøtet har hver boligseksjon én stemme og næringsseksjon 50 har 2 stemmer. De forholdsmessige boligseksjonene baserer seg på det areal som inngår i hhv. boligseksjonene og næringsseksjonene.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

**15-2 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
g) endring av vedtektene

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

**15-3 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

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

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

**15-4 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere**

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

a) salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.
e) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like utover det som følger av disse vedtekter jf. §§ 9 og 10.
f) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
g) innføring av vedtektsbestemmelsene om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 8.

**15-5 Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

**§ 16. Forretningsfører**

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 61.

**§17. Regnskap og revisjon**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

**§ 18. Forsikring**

Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

**§ 19. Mindretallsvern**

Årsmøtet, styret eller andre som representer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

**§20. Hjemmelshaver til formuesgode**

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

**§21. Endringer i vedtektene**

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

**§22. Generelle plikter**

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

**§ 23. Generelle bestemmelser vedr næringsseksjon nr. 50**

For næringsseksjon nr. 50, Solheim Terrasse Garasjesameie, gjelder egne vedtekter / avtale mellom de ideelle eiere i denne. Styret i Solheim Terrasse Eierseksjonssameie skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon for næringsseksjon nr. 50, med mindre Solheim Terrasse Garasjesameie velger sitt eget styre.

# Beboerreglement

Vedtatt i ordinært sameiermøte 21.04.2016
(Pkt. 22 endret og akseptert av Seksjonseierne etter mailkorrespondanse april 2018)

## Generelt

1. Disse beboerregler er en veiledning i "god naboskikk" og inneholder samtidig regler og opplysninger om forhold som må iakttas av hensyn til sameiets drift og sikring mot unødvendig tap/skader og utgifter.
2. Beboerne plikter å rette seg etter beboerreglene til enhver tid og er ansvarlig for at reglene overholdes av alle husstandsmedlemmer og deres besøkende.
3. Eventuelle brudd på beboerreglene forutsettes i første omgang ordnet opp ved direkte kontakt mellom de berørte parter. Dersom dette ikke fører fram, tas forholdet skriftlig opp med sameiets styre. Kun skriftlige klager blir behandlet.

## Leilighetene

4. Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor egen leilighet, som ikke må brukes slik at naboene sjeneres. Musikk- og sangundervisning tillates bare etter skriftlig samtykke fra styret. Stereoanlegg må benyttes med varsomhet da bassen forplanter seg i betongen. Mellom kl. 00.00 og kl. 07.00 må det vises særlig hensyn.
5. Bruk av boremaskin og hamring mellom kl. 21.00 og kl. 08.00 er ikke tillatt, og før kl.11.00 på søndager, helligdager og offentlige høytidsdager. Det må utvises hensynsfullhet ved all bruk av støyende redskap. Primært bør slik aktivitet legges til tidspunkt på dagen hvor det er til minst sjenanse for de øvrige beboere. På søndager, helligdager og offentlige høytidsdager må det utvises særlig hensynsfullhet.
6. Vaskemaskiner, sentrifuger, tørketromler og oppvaskmaskiner som støyer slik at andre beboere sjeneres, må ikke brukes mellom kl. 23.00 og 07.00. Det må påses at alle nevnte maskiner er plassert riktig og er i vater. Ved bruk av ovennevnte maskiner bør beboer være tilstede i leiligheten, dette på grunn av evt. vannlekkasje.
7. Leilighetene må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Varmekabler i bad/dusjrom bør slås av dersom leilighetene står tomme i mer enn 1 uke. Dette på grunn av at vannet i vannlåsen i gulvsluket fordamper, slik at kloakkgasser kommer opp i leiligheten.
8. Avtrekksventiler på kjøkken og bad/dusjrom må holdes rene og i orden. Avtrekksvifte med motor, tørketromler eller lignende må ikke under noen omstendighet monteres på avtrekket. Det er ikke lov til å tette eller bygge inn avtrekket på bad eller kjøkken.
9. Den enkelte seksjonseier har ikke rett til å endre utvendige fasader, foreta bygningsmessige forandringer eller installasjoner uten styrets samtykke.
10. Blomsterkasser og blomsterpotter på terrassen er den enkelte beboers ansvar. Man bør imidlertid forsøke å unngå at busker, planter og blomster i for stor grad henger ut over terrassekantene med nedfall av blader, nåler m. v. til naboene. Blomsterkassene skal monteres på balkongkantens innside p.g.a. sikkerhet.

11. Det er ikke tillatt å sette opp parabol uten godkjennelse fra styret, jfr. § 6 i vedtektene. Søknad må skje skriftlig.
12. Det er ikke tillatt å montere tørkesnorer oppunder tak på ovenfor liggende balkong.
13. Det er ikke tillatt å sette høye kjøleskap/skap eller sette/montere andre faste innretninger på terrassene/balkongene som går over terrasse/balkong kanten.
14. Grilling på terrassene er tillatt så fremt det skjer med gass- eller elektrisk grill, og uten sjenanse for naboer. Ved grilling av fet mat og olje kan det lett ta fyr i grillen. Beboerne er selv ansvarlige for evt. skader som følge av uriktig bruk av grill på terrassene. Bruk av engangsgrill er forbudt.
15. Bruk av slange på terrassen, for vanning av blomster eller spyling av gulvet er ikke tillatt med mindre man har fått samtykke fra alle underliggende naboer om dette.
16. Foreldre har ansvar for at barn ikke kaster leker eller andre gjenstander ut av vinduer eller ut fra terrassen. Søppel må ikke oppbevares på terrassene.
17. Innglassing av takterrasser (vinterhager) er ikke tillatt med mindre at hvert enkelt prosjekt på forhånd er godkjent av årsmøtet og kommunens Plan- og bygningsetat.
18. Dersom du skal utføre omfattende oppussing i din leilighet som kan medføre sjenanse for dine naboer, skal styret/naboer informeres om dette i forkant.

**Oppgangene**

19. Inngangsdørene til oppgangene skal alltid holdes låst. Ved anrop på porttelefonen skal den enkelte beboer kun slippe inn personer som man har til hensikt å slippe helt inn i sin egen bolig. Postbud og lignende har egen nøkkel.
20. Det er ikke tillatt å hensette søppel, barnevogner, sykler, og lignende i oppgangene og på svalgangene. Barnevogner kan midlertidig plasseres under trapp i underetasje.

**Husk rømningsvei ved brann!**

Sykler og lignende skal plasseres i sykkelboden. De som ønsker å ha blomster på gulvet i gangen, er selv ansvarlige for renholdet rundt disse og påse at de ikke er til hindring for vanlig ferdsel og rømningsvei.

21. Skilt til postkasse skal være ensartet i sameiet. Den enkelte beboer plikter å sørge for at navneskilt på egen postkasse er forsynt med standard skilt. Styret kan fjerne andre skilttyper.
22. Ved driftsstans kontaktes styret som så vurderer om og når KONE AS skal alarmeres. Dersom noen sitter fast i heisen – følg informasjon som finnes oppslått inne i heisen.

**Boder**

23. Det er ikke tillatt å hensette gjenstander i gangene til bodene. Det er strengt forbudt å lagre brannfarlige eller ille luktende stoffer/kjemikalier i bodene.

**Søppelavsug**

24. I søppelavsuget for restavfall skal det kun kastes husholdningsavfall pakket i plastposer og ingen løse gjenstander. I søppelavsuget for papp og papir skal det kun kastet papp og papir opp til A4 størrelse. Det er viktig at ingen større gjenstander presses gjennom luken da dette kan tette systemet.

**Det er ikke tillatt å legge fra seg søppel utenfor søppelavsuget.**

25. Større gjenstander som for eksempel TV-apparater, vaskemaskiner og kjøleskap må man få bortkjørt for egen regning. Slike ting skal ikke plasseres i fellesarealer.

**Garasjeanlegget**

26. Garasjeportene og dører som fører inn til garasjen skal til enhver tid holdes lukket og låst. Garasjen kan være tv-overvåket.
27. Tyveri av sendere til garasjeport må straks meldes inn til styret slik at omkoding av systemet kan iverksettes.
28. Det er ikke tillatt med bruk av gnistskapende verktøy i garasjeanlegget
29. Ved rengjøring av garasjeanlegg, skal om mulig gulvet være frigjort. Varsler om dette vil gis i rimelig tid.
30. Hensetting av kjøretøy, og annen lagring, skal skje innenfor rammene av disponert parkeringsplass

**Gjesteparkering**

31. Gjesteparkeringen er forbeholdt besøkende. Overtredelser kan medføre bot og/eller borttauing av sameiets innleide parkeringsselskap.

**Grøntanlegg, gangveier, parkering mv.**

32. Søppel skal kun kastet i søppelbøtter, og enhver som bruker områdene skal rydde opp etter seg.
33. Kjøring med motorkjøretøy og parkering på sameiets gangveier er kun tillatt ved henting og bringing av eldre eller uføre og ved av- og pålessing av tunge eller mange kollier. Overtredelser kan medføre bot og/eller borttauing av sameiets innleide parkeringsselskap. Kjøringen må skje i lav hastighet og med den største forsiktighet da dette er barnas lekeplass. Unødvendig tomgangskjøring er forbudt.
34. All ferdsel med motorkjøretøy på plen og tråkking i blomsterbedene er selvfølgelig forbudt.
35. Fotballsparking på fellesareal er ikke tillatt. Små barns lek med ball regnes ikke som fotballsparking. Uvettig sykling på gangveiene er forbudt. Foresatte bør følge med på sine barn, da de er ansvarlige for at barna overholder reglene.

**Dyrehold**

36. Dyrehold er tillatt så fremt dette ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. Lufting av hund eller andre dyr, må skje under kontroll.

37. Beboere med ansvar for dyr plikter straks å fjerne dyrets ekskrementer fra sameiets fellesarealer, og posen skal selvfølgelig kastes i søppelkasse.
38. Hunde- og katteeiere plikter å påse at hunden eller katten ikke går i sandkasser til barna.

**Eierskifte**

39. Beboere som selger eller leier ut sin leilighet plikter å melde dette til sameiets styre samt forretningsfører. Ved utleie er eier ansvarlig for at leietaker følger sameiets vedtekter og beboerregler.

# Kulturhusgata 30

Nabolaget Solheim - vurdert av 43 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Godt voksne
- Eldre

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Solheim skole (1-7 kl.)<br>501 elever, 21 klasser | 10 min<br>0.8 km |
| Åsen skole (1-7 kl.)<br>308 elever, 15 klasser | 20 min<br>1.5 km |
| Benterud skole (1-7 kl.)<br>487 elever, 22 klasser | 20 min<br>1.6 km |
| Kjenn skole (8-10 kl.)<br>565 elever, 37 klasser | 9 min<br>0.7 km |
| Løkenåsen skole (8-10 kl.)<br>310 elever, 28 klasser | 18 min<br>1.4 km |
| Mailand videregående skole<br>900 elever | 7 min<br>0.6 km |
| Lørenskog videregående skole<br>850 elever, 39 klasser | 20 min<br>1.8 km |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Knatten<br>Linje 100, 300, 310, 315, 385 | 6 min<br>0.4 km |
| Hanaborg stasjon<br>Linje L1 | 23 min<br>1.9 km |
| Ellingsrudåsen<br>Linje 2 | 10 min<br>4.6 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 18 min<br>15.1 km |
| Oslo Gardermoen | 29 min |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Solheim barnehage (1-5 år)<br>82 barn | 8 min<br>0.6 km |
| Kjenn barnehage (1-5 år)<br>95 barn | 10 min<br>0.8 km |
| Rolvsrud barnehage (1-5 år)<br>95 barn | 13 min<br>1.1 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Rema 1000 Metro Senter | 4 min |
| Kiwi Solheim | 6 min |

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

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Metro Senter | 6 min |
| Apotek 1 Metro | 4 min |
| Vinmonopolet Metro Senter | 6 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Lørenskog ishall bordtennis | 5 min |
| Skårersletta balløkke | 6 min |
| SATS Metro | 4 min |
| Condis Lørenskog | 7 min |

«Veldig sentralt til alle fasiliteter, samt stille og rolig.»

— Sitat fra en lokalkjent

**Kollektivtilbud**
Veldig bra 90/100

—

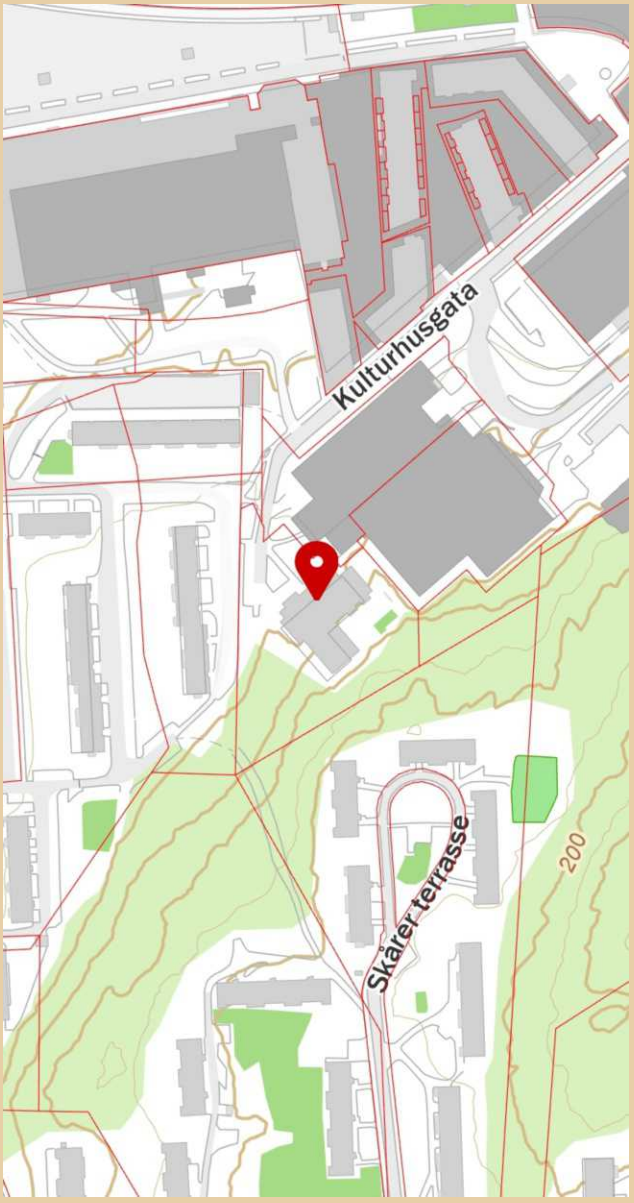
**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 89/100

—

**Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 79/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss




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

# 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:**
Kulturhusgata 30, 1473 Lørenskog
Gnr. 101, Bnr. 178, Snr. 44, Lørenskog kommune.

**Oppdragsnummer:**
125250265


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Primera

**Saksbehandler:** Grethe E. Ormstad

**Telefon / Mobil:** 22 16 20 00 / 918 01 140

**E-post:** grethe.ormstad@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.

---