PRIVATMEGLEREN
BRUSTAD & PARTNERE

VEDLEGG TIL TORS VEI 1

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Sameiet

Kommunale opplysninger

Reguleringskart og bestemmelser

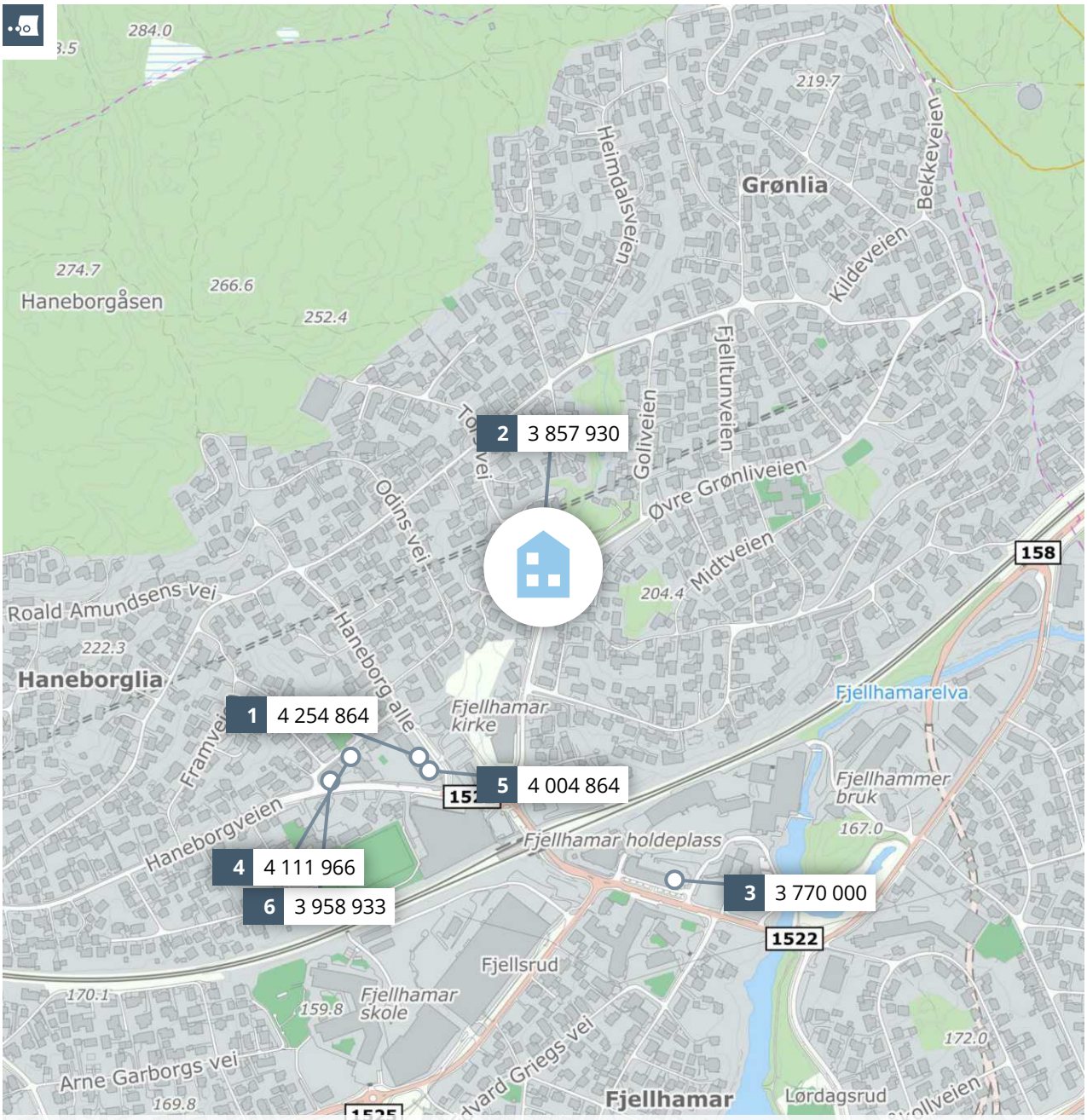
Ferdigattest

Byggetegninger

Tinglyste erklæringer

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

TORS VEI 1

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Brustad & Partnere den 19.03.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Tors vei 1, 1464 FJELLHAMAR

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1958

GNR 107 BNR 1137 FNR 0 SNR 4 KOMMUNE 3222
LØRENSKOG GRUNNKRETS GRØNLIA-SØR

Verdivurdert til

3 500 000

296 035	3 796 035	57 516
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	66 m²	10 m²	- m²	9 m²	- m²	- m²
Byggeår						1958

Fellesutgifter	6 813
Formue	5 522
Soverom	2
Etasje	1
Balkong	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Haneborg alle 6				15.09.2025	3 950 000	**4 150 000**	104 864	4 254 864	**65 459**
	65 m²	1957	2. etg	2 sov						
2	Tors vei 3				13.09.2024	3 390 000	**3 600 000**	257 930	3 857 930	**70 144**
	55 m²	1958	2. etg	2 sov						
3	Fjellhamarveien 56 A				11.09.2025	3 600 000	**3 770 000**	0	3 770 000	**73 922**
	51 m²	1956	2. etg	1 sov						
4	Haneborgveien 94				17.02.2025	3 700 000	**3 850 000**	261 966	4 111 966	**61 373**
	67 m²	1953	3. etg	2 sov						
5	Haneborg alle 2				16.10.2025	3 850 000	**3 900 000**	104 864	4 004 864	**61 613**
	65 m²	1957	2. etg	2 sov						
6	Haneborgveien 90				11.07.2025	3 700 000	**3 700 000**	258 933	3 958 933	**60 907**
	65 m²	1954	3. etg	2 sov						

En lys og praktisk 3-roms leilighet i et etablert boligområde på Fjellhamar i Lørenskog kommune.
Boligen ligger i byggets 1. etasje og har en gjennomtenkt planløsning med BRA-i på 66 kvm. Ekstern bod i kjeller på ca. 10 kvm.

Inneholder bl.a. èntre, stue, kjøkken, 2 soverom, bad og gang. Sydvendt balkong på ca. 9 kvm.

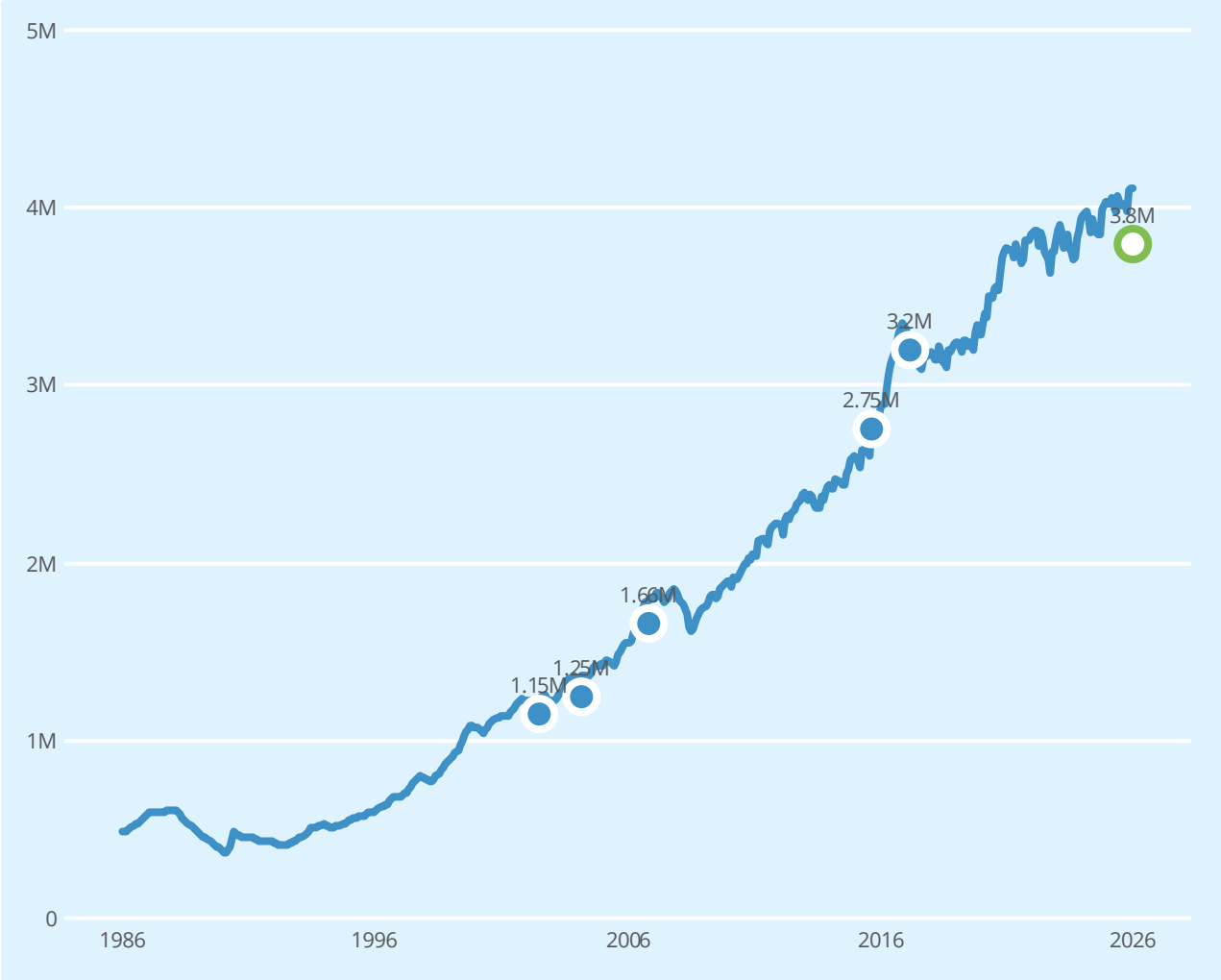
Leiligheten er av generelt eldre standard og modernisering må påregnes. Dette er en leilighet med et godt utgangspunkt for den som ønsker å sette sitt eget preg.

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	
16.06.2017	07.07.2017	17.08.2017	2 980 000	2 980 000	217 864	3 197 864	
04.01.2016	20.01.2016	17.02.2016	2 390 000	2 700 000	50 039	2 750 039	
10.04.2007	23.04.2007	29.05.2007	1 650 000	1 610 000	51 372	1 661 372	
27.01.2006		27.01.2006	-	625 000	-	625 000	2
13.08.2004	06.09.2004	19.10.2004	1 190 000	1 250 000	-	1 250 000	
14.01.2003		14.01.2003	-	1 150 000	-	1 150 000	
31.07.1987		31.07.1987	-	492 000	-	492 000	2

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

Leiligheter til salgs i LØRENSKOG kommune nå

160
leiligheter til salgs

5.5M
5.3M
5 081 000 Prisantydning i snitt
4.9M
4.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i
86
dager

Leiligheter solgt i LØRENSKOG kommune siste 3 mnd

216
leiligheter solgt

4 521 000 Salgspris i snitt
4 520 000 Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av
50
dager

for 0.2% over prisantydning

Analyse m²-priser

72 496 LØRENSKOG kommune i snitt siste 3 mnd
69 968 Akershus fylke i snitt siste 3 mnd

57 516 Tors vei 1 Totalpris 3 796 035

Tilstandsrapport

Tors vei 1, 1464 FJELLHAMAR

Leilighet | Byggeår: 1958 | BRA-i: 66 m²

Norske Boligrapporter

NITO

Forutsetninger

Oppdragets omfang og metodikk
Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet.
Oppdraget omfatter utarbeidelse av tilstandsrapport innenfor forskriftens rammer og krav, og vurderingene er foretatt innenfor dette mandatet. Utover dette er det ikke foretatt særskilte undersøkelser eller vurderinger, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten.

Rapporten har som formål å beskrive registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt.

Undersøkelsene er basert på visuell befaring, supplert med stikkprøvebaserte undersøkelser og enkle målinger slik det følger av forskriften. Konstruksjoner åpnes ikke, og det foretas ikke destruktive inngrep, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette og hvor eier har gitt samtykke. Utvendige konstruksjoner og bygningsdeler inspiseres normalt fra bakken, med mindre annet fremgår av rapporten.

Rapporten bygger på de bygningsdeler og forhold som var tilgjengelige, synlige og mulige å observere ved befaringen. Bygningsdeler som er skjult bak konstruksjoner, overflater, innredninger, tyngre lagrede gjenstander, snø, is eller lignende, er ikke undersøkt dersom de ikke var tilgjengelige eller synlige ved befaringen.

Ved valg av tilstandsgrad legges kriteriene for tilstandsgrader i NS 3600:2025 til grunn.

Rapporten inneholder bygningsfaglige vurderinger innenfor oppdragets rammer og utgjør ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen. Rapporten gir derfor ingen garanti for at det ikke foreligger skjulte feil eller mangler.

Rapporten gjelder den aktuelle boligen (hovedenheten). Sidebygninger (eksempel garasje, boder uthus ol.), utvendige konstruksjoner og øvrige forhold er kun vurdert dersom dette fremgår uttrykkelig av rapporten eller er bestilt som tilleggstjeneste. Forhold som ikke er omtalt i rapporten kan ikke tolkes som undersøkt eller funnet i orden.

Presiseringer
Rapporten inneholder vurderinger av bygningsdeler, overflater og innredninger i den utstrekning dette følger av forskriftens krav. Vurdering av øvrige overflater og innredninger (eksempel kjøkken- og garderobeinnredning), samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (med unntak av måling av fall i våtrom), er utenfor forskriftskravene og inngår ikke i oppdraget, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Hvilke bygningsdeler og forhold som er vurdert fremgår av rapporten.

Kosmetisk tilstand, visuelle forhold og bruksslitasje er i stor grad av subjektiv karakter. Interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger av slike forhold. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette flater eller særskilt kvalitet på overflater, bør nødvendige undersøkelser og målinger gjennomføres av fagkyndig før kjøp.

Rapporten omfatter ikke forhold som faller utenfor oppdragets mandat og forskriftens krav. Dette gjelder blant annet forhold knyttet til skjulte konstruksjoner og installasjoner, funksjonstesting eller kapasitetsmålinger, etasjeskiller, piper og ildsteder, trapper, geotekniske forhold, statikk, stikkledninger, lovlighet, offentlige godkjenninger og byggesaksforhold, fellesarealer med mindre annet uttrykkelig fremgår av rapporten, samt lyd- og støyforhold. Rapporten omfatter heller ikke vurdering av tilbehør, løsøre, hvite- og brunevarer, kosmetiske forhold, visuelle avvik, normal slitasje eller bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning. Listen er ikke uttømmende.

Innfelte belysninger og installasjoner demonteres normalt ikke, da dette kan medføre skade eller krever særskilt fagkompetanse.
Eventuelle bilder i rapporten er illustrasjoner av utvalgte forhold og gir ikke nødvendigvis et fullstendig bilde.
Opplysninger om arealer, fellesarealer, årstall og lignende er basert på mottatt informasjon, med mindre annet er oppgitt.

Det tas forbehold om eventuelle skrivefeil og systemtekniske feil som ikke påvirker de faglige vurderingene.

Gyldighet
Rapporten gjelder for eiendommens tilstand på befaringstidspunktet. Gyldighetsperioden er ett år fra befaringstidspunktet, eller frem til en kjøper blir rettslig bundet til kjøpet, avhengig av hva som inntreffer først. Selges eiendommen ikke innen ett år, må det gjennomføres ny befaring og rapporten oppdateres.

Rapporten gir ingen garanti for fremtidige forhold. Skader eller endringer etter befaringstidspunktet omfattes ikke. Ved endringer eller skader etter befaringen, plikter selger å kontakte utsteder av rapporten, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten kan ikke benyttes ved flere salg uten oppdatering.

Rapporten er ikke ment som et fullstendig beslutningsgrunnlag alene, men som en del av den samlede informasjonen i en eiendomshandel. Ved behov for vurderinger utover forskriftens krav, anbefales det å innhente ytterligere undersøkelser fra relevant fagkyndig.

Selgers og kjøpers ansvar

Den bygningssakkyndige er ikke ansvarlig for konsekvenser av mangelfulle, uriktige eller tilbakeholdte opplysninger som ikke med rimelighet kunne avdekkes ved befaringen. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller selgers representant plikter å gjennomgå rapporten og gi tilbakemelding om eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger før den tas i bruk.

Der rapporten beskriver forhold som indikerer risiko eller behov for videre vurderinger, anbefales ytterligere undersøkelser utført av relevant fagkyndig. Eventuelle tiltak må vurderes av rapportens bruker. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak, da dette krever særskilte faglige vurderinger.

Arealer og rombetegnelser

Arealer oppmåles og avrundes til nærmeste hele kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A og forskrift til avhendingslova. Arealopplysningene kan ikke alene legges til grunn for verdiberegninger, og oppmålingen tar ikke hensyn til bruksendringer, lovlighet eller sikkerhetsmessige forhold.

Rom omtales etter faktisk bruk på befaringstidspunktet og kan avvike fra godkjente tegninger eller gjeldende regelverk. Eventuelle tegninger er ikke kontrollert opp mot dagens bruk, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Dersom det foreligger ulovlige bruksendringer eller tiltak, kan kommunen kreve retting. Angivelse av rom for varig opphold innebærer ingen bekreftelse på at rommet oppfyller offentlige krav. Rom utenfor boenheten som selger har opplyst tilhører boligen, er angitt som BRA-e. Eierforhold og rettigheter knyttet til slike arealer er ikke kontrollert.

Vilkår for bruk og opphavsrett

Dette dokumentet er utarbeidet til eksklusiv bruk for kunden og eventuell ansvarlig megler for det avtalte oppdraget. Enhver form for distribusjon, videreformidling eller gjenbruk av innholdet – enten i sin helhet eller i utdrag – krever skriftlig forhåndsavtale med utsteder. Ved brudd på disse vilkårene påtar utsteder seg ikke ansvar for skader eller tap som følge av uautorisert bruk eller deling av dokumentet med tredjeparter.

Rapportens struktur, layout og faste tekster eies av lisensgiver og er beskyttet av åndsverkloven. Dokumentets utforming kan ikke helt eller delvis kopieres eller gjenskapes uten samtykke.

Spesielt for dette oppdraget

Rapporten gjelder kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler som ligger under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres dersom boligen har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst), eller hvis en bygningsdel etter faglig skjønn har særlig tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.

Det anbefales å innhente tilgjengelig informasjon om fellesdelenes tilstand, for eksempel vedlikeholdsplaner, tilstandsrapporter eller lignende. Det bør også undersøkes om planlagt vedlikehold eller rehabilitering kan påvirke økonomi og kostnadsfordeling.

Boligen var møblert under befaringen, og undersøkelsen er gjennomført med de begrensninger dette medfører. Tyngre og større møbler er ikke flyttet på, og skjulte områder bak disse er derfor ikke kontrollert.

Tilstandsgradene

Bygningsdelene som inngår i oppdraget, tildeles en tilstandsgrad (TG). Tilstandsgraden reflekterer resultatet av de undersøkelser som er utført innenfor oppdragets rammer, og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk (referansenivå).

Generelt er referansenivået byggeforskrifter som gjaldt da boligen eller bygningsdelene ble oppført. Normal bruksslitasje som er vanlig for bygningens eller bygningsdelens alder, regnes ikke som avvik. For enkelte områder legges dagens forskriftskrav til grunn, slik det fremkommer i forskriften til avhendingslova.

Tilstandsgrad 0 / TG 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

Tilstandsgrad 1 / TG 1 gis når bygningsdelen bare har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

Tilstandsgrad 2 / TG 2 gis når 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 brukes også 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 større skader eller følgeskader.

Tilstandsgrad 3 / TG 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden brukes også ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Tilstandsgrad IU / TG IU brukes unntaksvis når det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet.

For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Kostnadsestimat ved TG 3

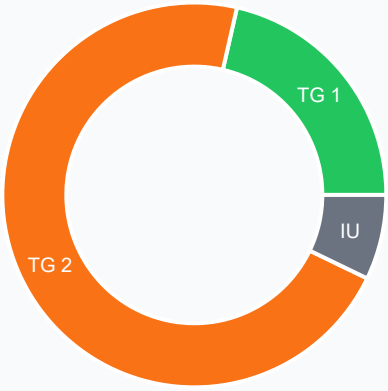
Ved tilstandsgrad 3 gis et forsiktig anslag på hva det kan koste å utbedre avviket som utløser graden. Dette er kun en veiledende vurdering og må ikke oppfattes som et tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det kan også finnes forhold som ikke fremkommer av rapporten. Faktiske kostnader vil variere etter grundigere undersøkelser, skadeomfang, valgt løsning, materialer og lokale priser. Rapporten bruker nivåene nedenfor.

Under 20 000 kr	20 000-100 000 kr	100 000-200 000 kr	200 000-500 000 kr	Over 500 000 kr

Sammendrag

Fordeling av tilstandsgrader

Basert på utførte undersøkelser



TG 2, TG 3 eller IU

Oversikten viser bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2, 3 eller IU i denne rapporten. For en fullstendig forståelse av vurderingene og alle detaljer, må hele rapporten leses nøye.

TG 2 Vesentlige avvik (10)

Vannbåren varme, Varmtvannstank, Ventilasjon, Avløpsrør, Vannledninger, Gulv, avløp og vannrør i kjøkken, Avtrekk (Bad - 1. etasje), Sluk og tettesjikt/membran (Bad - 1. etasje), Overflater (Bad - 1. etasje), Balkonger/terrasser og lignende

IU Ikke undersøkt (1)

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (Bad - 1. etasje)

Helse, miljø og sikkerhet

Punkter hvor det er avdekket åpenbare forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet. Les mer om dette lengre ned i rapporten.

⚠ Åpenbare forhold (2)

Rekkverk og håndløper, Radon

Vurderinger

Vinduer

TG 1

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass, produsert i 2018.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

Dører

TG 1

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør, uten datomerking.
Balkongdøren er produsert i 2018.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Balkonger/terrasser og lignende

TG 2

Beskrivelse

Sydvendt balkong i betong- og trekonstruksjon, målt til ca. 9 m².
Rekkverkshøyden er målt til ca. 0,94 meter.

Vurderte forhold: Synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggteknisk forskrift under befaringen, men eventuelle avvik tilknyttet disse fremkommer senere i rapporten.

Avvik

- Det er registrert sprekker i treverket. Sprekkene oppstår som følge av uttørking og naturlige bevegelser i materialet. Slike sprekker gjør treverket mer utsatt for fukt. Over tid kan dette føre til økt slitasje og, dersom vedlikehold uteblir, risiko for begynnende råte. Forholdet tilsier behov for jevnlig kontroll og vedlikehold. Lokal utbedring eller utskifting av enkelte trebord kan bli nødvendig.

Bad - 1. etasje - Om rommet

Beskrivelse

Badet er ifølge eier av eldre dato.
Eksakt alder er ikke kjent.

Rommet har nådd en alder der konstruksjonene svekkes som følge av naturlig aldring og bruk. Dette øker risikoen for fuktproblematikk, og jevnlig overvåking anbefales. En totaloppussing med nytt vanntett sjikt må påregnes innen nær fremtid. Tilstanden på overflater henger sammen med sluk og membran/vanntett sjikt, som må fornyes samtidig ved en eventuell oppgradering.

Bad - 1. etasje - Overflater

TG 2

Beskrivelse

Fliser på gulv og vegg. Slette overflater i himlingen.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Avvik

- Det er observert krakkelering i fliser. Krakkelering innebærer fine sprekker i flisens glasur. Forholdet er normalt overflatisk, men kan over tid føre til økt slitasje og gjøre flisene mer utsatt for misfarging og fuktpåvirkning. Tilstanden bør følges med på, og tiltak kan bli aktuelt dersom utviklingen forverres.

- Bygningsdelen er over halvparten av forventet levetid. Slitasje må påregnes i denne alderen. Alder og bruk øker sannsynligheten for behov for vedlikehold, reparasjoner eller utskifting sammenlignet med nyere løsninger.

- Det er registrert bom (hulrom) under enkelte fliser. Dette innebærer at flisene ikke har full kontakt med underlaget. Årsaken kan være svekket feste, bevegelser i konstruksjonen eller påvirkning fra fukt. Fliser med hulrom har økt risiko for sprekkdannelser eller at de løsner over tid. Forholdet bør følges opp og utbedres ved behov.

Bad - 1. etasje - Sluk og tettesjikt/membran

TG 2

Beskrivelse

Sluket er i støpejern. Membran kan ikke konstateres visuelt

Vurderte forhold: Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Avvik

- Det foreligger ingen dokumentasjon på utført vanntetting, og det ble heller ikke observert synlige tegn til membran. Når vanntett sjikt ikke kan bekreftes, oppstår det usikkerhet om hvordan konstruksjonen er beskyttet mot fukt. At membran ikke er synlig er vanlig i enkelte typer løsninger, men forholdet ligger likevel under kriteriene for tilstandsgrad 2.

- Sluket har nådd en alder hvor det er usikker fremtidig funksjon. Materialer svekkes over tid på grunn av fukt, temperaturendringer og påvirkning fra avløpsvann. Pakninger kan tørke ut og miste tetthet, og metall kan korrodere. Over tid øker dette risikoen for at det kan oppstå utettheter og lekkasjer mot underliggende konstruksjon.

- Det vanntette sjiktet (membranen) vurderes å ikke oppfylle dagens forventninger til sikker tetting. Dette innebærer at løsningen kan ha redusert evne til å holde vann og fukt ute fra konstruksjonen. Selv om det ikke nødvendigvis er påvist lekkasje, medfører forholdet en økt risiko for at fukt over tid kan trenge inn i gulv eller vegger. Slike fuktpåvirkninger kan føre til skader som ofte er kostbare å utbedre. Oppgradering bør påregnes.

- Det er registrert rust i sluket. Rust kan gradvis bryte ned metallet og redusere levetiden. Over tid kan dette føre til svekket tetthet og økt risiko for lekkasje.

Bad - 1. etasje - Sanitærutstyr

TG 1

Beskrivelse

Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Bad - 1. etasje - Avtrekk

TG 2

Beskrivelse

Avtrekk: Naturlig oppdriftsventilasjon.
Tilluft: Luftespalte under dør for lufttilførsel.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Avvik

- Avtrekket skjer ved naturlig oppdrift, altså uten mekanisk vifte. Denne typen ventilasjon påvirkes av vær og temperatur, og luftutskiftingen kan derfor variere. I perioder kan avtrekket bli svakt, noe som kan føre til at fuktig luft blir stående lenger i rommet. Over tid kan dette øke belastningen på overflater og konstruksjoner dersom rommet brukes mye og ventilasjonen ikke er tilstrekkelig. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men vurderes som tilstandsgrad 2 (TG 2) i henhold til NS 3600.

Bad - 1. etasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

IU

Beskrivelse

Tilstøtende vegger er oppført i murverk som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator som en punktvis kontroll, der dette erfaringsmessig er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Gulv, avløp og vannrør i kjøkken

TG 2

Beskrivelse

Gulvoverflater består av klikkvinyl.
Avløpsrør i plast.
Vannrør i kobberrør.

Vurderte forhold: Synlige overflater på gulv er vurdert med tanke på skader, fuktskjolder og knirk i gulv. Det er foretatt overflatemåling med fuktindikator nær vanninnstallasjoner, utført ved stikkprøver. Avløp og vannrør er enkelt testet ved åpen kran (avrenning og trykk). Innredning og hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon av innredningen anbefales før kjøp.

Avvik

- Laminaten i kjøkkenet har påbegynte svellinger. Dette betyr at materialet har trukket til seg fuktighet etter å ha vært utsatt for vann, og hevet seg i skjøtene.

- Vannrørene har passert halvparten av sin forventede levetid. Etter hvert som rør blir eldre, øker risikoen for lekkasjer og følgeskader. Hvor lenge de vil fungere videre, avhenger av blant annet materialkvalitet, vanntrykk og belastning over tid. Det må derfor påregnes at rørene må skiftes i løpet av de kommende årene, men det er ikke mulig å angi et konkret tidspunkt for dette.

Vannledninger

TG 2

Beskrivelse

Type rør: Innvendige vannrør i kobber av eldre dato.
Hovedstoppekran: Montert under servant på kjøkken.

Hovedstoppekranen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.

Vurderte forhold: Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Avvik

- Vannrørene har oppnådd en alder der fremtidig funksjon kan være usikker. Eldre vannrør kan med tiden utvikle sprekker, korrosjon eller problemer i skjøter som kan medføre lekkasjer og skade på omkringliggende konstruksjoner. Dette kan skje som en naturlig del av aldringsprosessen, og det bør påregnes behov for utbedring eller utskifting over tid.

Avløpsrør

TG 2

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er i plast og metall.

Vurderte forhold: Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Avvik

- Avløpsrørene er av eldre dato og har nådd en alder hvor fremtidig funksjon er usikker. Eldre rør har økt risiko for slitasje, som sprekker, utette skjøter eller innvendig svekkelse, noe som over tid kan gi lekkasjer og fuktskader på omkringliggende konstruksjoner. Dette kan skje som en naturlig del av aldringsprosessen, og det bør påregnes behov for utbedring eller utskifting over tid.

Ventilasjon

TG 2

Beskrivelse

Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon.

Spørsmål til eier:
- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

Avvik

- Boligen har naturlig ventilasjon (oppdriftsventilasjon). Dette var vanlig da boligen ble oppført, men kan gi redusert luftveksling. Ventilasjonen er avhengig av temperaturforskjell og vind for å fungere, og luftutskiftingen vil derfor variere gjennom året. I perioder med lite trekk kan ventilasjonen bli svak, noe som kan gi høyere luftfuktighet og tyngre inneklima, særlig på våtrom og kjøkken.

- Boligens samlede luftutveksling er ikke tilfredsstillende på grunn av nevnte avvik. Begrenset ventilasjon kan gi høyere fuktighet og lavere luftkvalitet.

Varmtvannstank

TG 2

Beskrivelse

Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 70 liter. Alder er ikke kjent, men er av eldre dato.

Vurderte forhold: Berederen er kontrollert med tanke på avdrypp, fuktskjolder, plassering, lekkasjesikring, fundamentering og synlige tegn på brunsvidd strømtilførsel. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.

Avvik

- Varmtvannsberederen har passert normal forventet levetid (over ca. 20 år). Eldre beredere har økt risiko for lekkasje som følge av slitasje og korrosjon i tank og komponenter. Eldre beredere har også ofte noe lavere energieffektivitet og kapasitet enn nyere modeller. Utskiftning bør påregnes innen overskuelig tid for å redusere risiko for skade og driftsstans.

Vannbåren varme

TG 2

Beskrivelse

Type: Radiatorer.

Spørsmål til eier:
Er reguleringsventiler trege eller ikke lar seg bruke? Nei. Reguleringsventilene ble byttet i ca. 2022.

Vurderte forhold: Synlige rør for vannbåren gulvvarme er kontrollert med hensyn til materiale, sammenkoblingspunkter, termisk isolasjon og opplysning om reguleringsventiler. Der rørene er innebygde, er vurderingen basert på opplyst alder. Gjennomføringer ut av vegg og opp av gulv er undersøkt der de er tilgjengelige. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Avvik

- Vannrørene har oppnådd en alder der det er økt risiko for slitasje, korrosjon og lekkasjer i skjøter eller rørvegger. Slike forhold oppstår normalt som følge av naturlig aldring, og kan over tid føre til vannskader dersom lekkasje oppstår. Det må derfor påregnes behov for utbedring eller utskifting etter hvert som rørene eldes ytterligere.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse

Skrusikringer montert i felles gang.

Spørsmål til eier (El-tilsyn)

• Har det lokale el-tilsynet gjennomført tilsyn: Ja
• Dato for el-tilsyn: 16.06.2025
• Referanse: 5469214
• Resultat: Tilsynssak er avsluttet

Siden boligen har utført el-tilsyn for mindre enn fem år siden, er det ikke gjennomført forenklet kontroll av det elektriske anlegget. Det presiseres at undertegnede har ikke elektrofaglig kompetanse. Elektriske installasjoner er strengt regulert, med krav til både teknisk utførelse og kompetanse hos utførende. Kun kvalifiserte fagpersoner kan utføre el-kontroll.

Spørsmål til eier (om anlegget)

• Er det elektriske anlegget montert eller endret etter 1999: Nei

Generell beskrivelse

Generell beskrivelse av boligen

Konstruksjonsoppbygning

Bygningen er oppført med grunnmur i betong, yttervegger i betong forblendet med stålplater og pussede overflater, og flatt oppforet yttertak, tekket med takpapp.

Oppvarmingssystem

Boligen har radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.
Varmekabler i bad.

Vurdering av varmekabler inngår ikke i denne rapporten.

Innvendige overflater

Gulv: Laminatgulv og klikkvinyl.
Vegger: Malte plater og malte tapetserte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himlingshøyden er målt til ca. 2,46 meter ved stikkprøve i stuen.
Avvik kan forekomme.

Rapporten inneholder vurdering av de overflater som er omfattet av kravene i forskrift til avhendingslova. Hvilke overflater dette gjelder, fremgår av vurderingene i rapporten. Vurdering av øvrige overflater, samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (unntatt måling av fallforhold i våtrom) er utenfor forskriftskravene, og omfattes ikke av rapporten.

Da vurdering av kosmetisk tilstand og bruksslitasje er av subjektiv karakter, oppfordres interessenter til å foreta egne vurderinger av alle overflater i forbindelse med visning.

Kjøkkeninnredning

Alder på innredning: Ifølge eier av ukjent alder.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.

Kjøkkeninnredninger er kun overordnet beskrevet uten tilstandsvurdering. Funksjon og slitasje bør vurderes under visning.

Tilhørende arealer

En ekstern bod i felles kjeller.

Dokumentasjon på håndverkstjenester

Håndverkstjenester siste fem år

Spørsmål til selger

Er det utført håndverkstjenester på boligen siste fem årene? Nei

Lovlighetsmangler

Dette punktet gjelder åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer.

Det gjøres oppmerksom på at rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygd, ikke nødvendigvis tilfredsstiller forskriftskrav på befaringstidspunktet (for eksempel krav til utsyn, lysforhold og ventilasjon).

Byggetegninger

Kontroll av samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen i byggetegninger inngår ikke som en del av dette oppdraget, og er ikke undersøkt. Eventuelle avvik fra godkjente tegninger eller ulovlige tiltak er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet gjelder lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som er avdekket av den bygningssakkyndige ved befaringen. Dette omfatter at boligen ikke fremstår som oppdelt i brannceller, manglende rømningsvei eller andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet.

Vurderingen er gjort etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Grensen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke særskilte undersøkelser for å avdekke slike forhold utover det som følger av forskrift om tryggere bolighandel. Skjulte feil omfattes ikke.

Åpenbar fare for helse, miljø og sikkerhet

Rekkverk og håndløper

I samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverket i dette tilfellet ha en minimumshøyde på 1,0 meter.

Radon

Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmålinger. Radon er en usynlig, luktfri og radioaktiv gass som dannes naturlig når radium i jorden brytes ned og som kan utgjøre helsefare. For mer om radon, se: https://dsa.no/radon/helserisiko

Aktsomhetsgrad:

På nettsiden til Norges Geotekniske Undersøkelse (NGU) kategoriseres aktsomhetsgradene i fire nivåer: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. For mer informasjon om aktsomhetsgraden i boligens område, se: http://geo.ngu.no/kart/radon/.

For mer informasjon om radonmåling, se: https://dsa.no/radon/slik-maler-du-radon

Arealer

Totalt areal

Totalt BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
76 m²	66 m²	10 m²	-	9 m²

BRA-i (Internt bruksareal): Arealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e (Eksternt bruksareal): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder. Veggarealet mellom BRA-i og BRA-e blir inkludert i BRA-e dersom disse ligger vegg-i-vegg.

BRA-b (Innglasset balkong): Arealer av innglassede balkonger, altaner eller verandaer. Veggarealet mot annet bruksareal tas med i arealberegningen.

TBA (Terrasse- og balkongareal): Arealer av åpne balkonger, terrasser, altaner og verandaer, målt på innsiden av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet. I tilfeller uten ytre begrensninger måles arealet ved fotavtrykket.

Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.

Leilighetsbygg (Byggeår: 1958)

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
1. etasje	66 m²	-	-	66 m²	9 m²
Kjeller	-	10 m²	-	10 m²	-
Sum Leilighetsbygg	66 m²	10 m²	-	76 m²	9 m²

Romfordeling

1. etasje	BRA-i: To soverom , Stue, Gang, Entré, Kjøkken, Bad
Kjeller	BRA-e: Bod

Kommentar til arealberegning

Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.
Arealmålingen og romfordelingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

Boligen er oppmålt med en enkel håndholdt lasermåler.

Oppdragsinformasjon

Eiendom og kunde

Adresse: Tors vei 1, 1464 FJELLHAMAR

Matrikkel: 3205-77/318/0/6

Eierform: Selveier

Hjemmelshaver: Sølvy Helene Lunderby

Kunde: Lars Ronney Lunderby

Befaring og rapportdato

Befaringsdato: 12.03.2026

Tilstede ved befaring:

- Lars Ronney Lunderby (Kunde)
- Martin Schwabe Hoem (Sakkyndig)

Rapportdato: 19.03.2026

> *Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Mer om dette under forutsetninger for rapporten.*

Kilder for oppdraget

Ved mindre annet er angitt i rapporten, er eiendomsinformasjon og byggeår hentet fra Norges Eiendommer. Eventuelle opplysninger om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingsløsninger, årstall og øvrige forhold er basert på informasjon fra selger eller selgers representant.

Selgers egenerklæring er ikke fremvist. Det kan dermed foreligge eierrelaterte opplysninger som ikke er gjort kjent for undertegnede.

Om oss

Boligkontroll AS

Org.nr: 932 153 688

Vi er en uavhengig bedrift som tilbyr tilstandsvurderinger ved eierskifte.
Norske Boligrapporter er et fellesskap av bygningssakkyndige som utfører vurderinger av boliger.
Undertegnede er bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlem i NITO.
For mer info, se www.norskeboligrapporter.no.

Sakkyndig

Martin Schwabe Hoem

Fagskoleingeniør

Telefon: 99512443

E-post: post@boligkontrollas.no

Medlemskap

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Brustad & Partnere

Oppdragsnr.
121260069

Selger 1 navn
Lars Ronney Lunderby

Gateadresse
Tors vei 1

Poststed	Postnr
FJELLHAMAR	1464

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Sølvy Helene Lunderby

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn:

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 121260069

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: 121260069

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lars Ronny Lunderby	a249b222fe8bf605a2176 224273ed3dbcdcf0868	18.03.2026 10:16:15 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 121260069

- 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

enova

Energiattest



Adresse **Tors vei 1, 1464 FJELLHAMAR**	
Dato for energimerking **18.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-272047**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **14555811**
Gårdsnummer **107**	Bruksnummer **1137**
Seksjonsnummer **4**	Bruksenhetsnummer **H0103**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1958**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **76,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **66,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **248,30 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **296,86 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **38 307 kWh**

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 12: Montering tetningslister

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

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 14: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 15: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 17: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

BORI BBL
Tlf: 63890200, firmapost@bori.no,
Bankgiro: 6201.05.68418, Orgnr. 989987011MVA
bori.no Pb 323, 2001 Lillestrøm

Generert 05.03.26
Vår ref.: 5005 / 4
Meglers ref.: 121260069

Boligopplysninger

Seksjon	4	**Bolignr**	
Boligselskap	5005 Sameiet Tors vei 1,3 og 5	**Etasje**	1.etg
Adresse	TORS VEI 1, 1464 FJELLHAMAR	**Oppr.ant.rom**	0
Eier(e)	Sølvy H. Lunderby, Lars Ronny Lunderby	**Bygningstype**	

Felleskostnader og restanse

Selskapet er ikke med i sikringsordning for fellesutgifter.

Månedlig fakturering. Restanse pr 05.03.26: kr 6 813,00 (Med forbehold om feil). Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2026-03	2026-04	2026-05	2026-06	2026-07	2026-08
Dugnadsbidrag	200	200	200	200	200	200
Felleskostnader	4 155	4 155	4 155	4 155	4 155	4 155
Parkering	200	200	200	200	200	200
Stipulerte Avdrag	579	579	579	579	579	579
Stipulerte Rentekostnader	1 679	1 679	1 679	1 679	1 679	1 679
Total	6 813	6 813	6 813	6 813	6 813	6 813

Andel fellesgjeld

Bank	Term	Tot Restgjeld	Andel saldo	Løpetid
BOLIGBANKEN ASA 6,85% Annuitetslån, Info pr 28.02.26	12	5 790 445	296 035	20.06.22 - 29.12.46

Selskapets totale gjeld

Bank	Term	Restgjeld	Løpetid
BOLIGBANKEN ASA - 6,85% Annuitetslån, Info pr 28.02.26	12	5 790 445	20.06.22 - 29.12.46

Selskap og eiendom

Selskap	5005 Sameiet Tors vei 1,3 og 5 (orgnr. 983762549)
Antall enheter	21
Styrets e-post	torsvei1-3-5@borimail.no
Styreleder	Fnnan Zemichael Ghebreweidi (91140491)
Forsikring	Gjensidige Forsikring ASA (Polise 88386152)
Festet tomt	Nei
Gnr/Bnr	107/1137
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	Ingen
Styregodkjenning	

Skattemelding 2025

Gjeld	kr 297 258,00	**Andre inntekter**	kr 714,00
Formue	kr 5 522,00	**Utgifter**	kr 21 674,00

Merknader

Sameiet øker felleskostnader fra 01.07.2024 ca. 8%

Parkering følger ikke ved salg, tildeles etter venteliste

Ekstra innkreving pr enhet 3810 kr november 2024 . Sannsynlig 5% økning av felleskostnader fra 01.01.2025

Til seksjonseiere i Sameiet Tors Vei 1, 3 og 5

INNKALLING TIL
ÅRSMØTE I
Til seksjonseiere i Sameiet Tors Vei 1, 3 og 5 AS

Styret innkaller herved til ekstraordinært årsmøte i Sameiet Tors Vei 1, 3 og 5, org.nr. 983 762 549 ("**Sameiet**") kl. 18:30 den 10.04.2025 i felles kjeller/bod i sameiet. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet.

Avstemning vil foregå via stemmesedler og det stemmes på alle sakene samtidig, etter at alle sakene er behandlet.

Med utgangspunkt i sakslisten og forretningsorden legger møteleder fram en plan for gjennomføring av saksbehandling og for avstemning. Følgende godkjennes samlet: møteleder, saksliste, protokollvitner, forretningsorden og vedtak om lovlig innkalling

Følgende saker er på dagsorden:

1 ÅPNING AV ÅRSMØTE

2 REGISTRERING AV FREMMØTTE SEKSJONSEIERE OG FULLMAKTER

3 GODKJENNELSE AV INNKALLING OG AGENDA FOR MØTET

4 VALG AV MØTELEDER OG MINST ÉN PERSON TIL Å UNDERTEGNE PROTOKOLLEN SAMMEN MED MØTELEDER

5 ÅRSBERETNING FOR 2024

Årsberetningen for 2024 vedlegges og anbefales godkjent.

På ovennevnte bakgrunn foreslår styret at generalforsamlingen fatter følgende vedtak:
Årsberetningen godkjennes

6 ÅRSOPPGJØRET FOR 2024

Årsregnskapet for 2024 vedlegges og anbefales godkjent. Eventuelle overskudd skal gå til dekning av udekket gjeld.

På ovennevnte bakgrunn foreslår styret at generalforsamlingen fatter følgende vedtak:
Årsoppgjøret godkjennes og årsresultatet overføres til udekket gjeld.

7 GODTGJØRELSE TIL TILLITSVALGTE

Forslag til styrehonorar legges frem på møtet.

8 INNKOMNE FORSLAG

9 VALG AV TILLITSVALGTE

Det skal velges nytt styre. Følgende posisjoner skal/kan fylles:

- Styreleder
- Styremedlem
- Varamedlem

Styret ber om at kandidater som ønsker å stille melder seg tidligst mulig.

– – –

Både seksjonseier og ektefelle/samboer kan møte på årsmøtet, men bare én kan stemme for seksjonen. Leietager i boligseksjon har møte- og talerett, men ikke stemmerett.

Seksjonseier som ikke selv kan være tilstede på årsmøtet, kan møte ved fullmektig, jfr. Eierseksjonslovens §46. Fullmakten skal være skriftlig. Ektefelle/samboer som ikke selv er seksjonseier, bør medbringe fullmakt.

Navneseddel eller fullmakt leveres i utfylt stand ved inngangen.

– – –

– – –

Fjellhamar, [=Dato]

For og på vegne av styret i

Sameiet Tors Vei 1, 3 og 5

_____

Svetlana Milovanovic

Styrets leder

Sameiet Tors vei 1,3 og 5
STYRETS ÅRSMELDING 2025

Krav om årsberetning bortfalt ved endringer i regnskapsloven. Styret avgir i stedet en forenklet årsmelding som orientering om året som har gått.

TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder: Svetlana Milovanovic	(valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem: Stian Christensen	(valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem: Fnnan Ghebreweldi	(valgt for 2 år i 2023)

SELSKAPSINFORMASJON

Sameiet Tors vei 1,3 og 5 ble stiftet i 1984 og har organisasjonsnummer 983 762 549.

Sameiet består av 21 boligseksjoner.

Eiendommen har gnr 107, bnr 1137 i Lørenskog kommune.

Forretningsfører er BORI BBL.
Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av Eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære årsmøte har styret avholdt styremøter og behandlet saker, så som:

- Godkjenning av nye eiere
- Budsjettering
- Regulering av felleskostnader
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)
- Løpende vedlikehold
- Forsikringsskader

Av andre større saker kan nevnes:

- Tilstandsvurdering av bygningsmassen

- Store planlagte vedlikeholdsarbeider for årene fremover
- Gjennomgang av vedlikeholdsplan / BORI VLP / Planlagt periodisk vedlikehold
- Planer for årene fremover
- Serviceavtaler og kontroll av brannslokningsapparater og røykvarslere
- Inngåtte avtaler/kontrakter med f.eks. vaktmesterfirma eller andre leverandører av varer/tjenester
- Ansettelse av vaktmester eller andre
- Rettssaker/oppsigelsessaker
- Kurs – møter

- Ekstraordinært årsmøte
- Beboermøter
- Info – rundskriv – beboeravis - hjemmesider
- Underutvalg
- Dugnad – velferdstiltak – juletrefest – grillfest – pensjonisttilstelninger
- Andre velferdsaktiviteter

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for sameiet.

Det er ikke lengre noe krav om å signere årsmeldingen. Denne skal godkjennes av styret.

Godkjent av styret, den 09.02. 2025.

Årsoppgjør 2024

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Resultatregnskap 2024

Sameiet Tors Vei 1,3 Og 5
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	1 386 520	1 227 508	1 349 199	1 513 504
Annen driftsinntekt	2	114 938	11 700	25 200	25 200
Sum driftsinntekter		**1 501 458**	**1 239 208**	**1 374 399**	**1 538 704**
Kostnader					
Lønnskostnad	3	79 870	79 870	78 000	109 999
Konsulenttjenester	4	55 758	49 169	53 991	57 999
Rep og vedlikehold	5	97 271	66 402	65 499	40 997
Forsikringer		120 825	101 530	99 999	135 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		375 260	318 812	350 000	429 999
Energi og fyring		22 002	20 247	20 000	24 999
Kabel-TV og telefoni		104 639	91 436	102 999	105 000
Driftskostnader		22 793	21 125	24 999	24 999
Andre driftskostnader	6	10 336	10 736	9 899	15 000
Driftskostnader kjøretøy/maskiner		0	398	0	1 000
Sum driftskostnader		**888 754**	**759 724**	**805 386**	**944 992**
Driftsresultat før finansposter		**612 704**	**479 484**	**569 013**	**593 712**
Finansielle poster					
Finansinntekt		10 971	9 574	0	0
Finanskostnad		444 023	389 538	450 000	438 000
Sum finansposter		**-433 052**	**-379 964**	**-450 000**	**-438 000**
Årsresultat		**179 653**	**99 520**	**119 013**	**155 712**
Overført udekket tap	7	179 653	99 520	0	0
Sum disponering		**179 653**	**99 520**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2024

Sameiet Tors Vei 1,3 Og 5
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		36 877	33 216
Kundefordringer		5 246	9 466
Sum fordringer		42 123	42 682
Bankinnskudd, kasse o.l.		127 413	66 840
Sum omløpsmidler		**169 536**	**109 522**
SUM EIENDELER		**169 536**	**109 522**

Balanse 31.12.2024

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	7	-5 804 816	-5 984 469
Sum egenkapital		**-5 804 816**	**-5 984 469**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	5 933 774	6 043 033
Sum langsiktig gjeld		5 933 774	6 043 033
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		37 607	47 523
Annen kortsiktig gjeld	9	2 970	3 435
Sum kortsiktig gjeld		40 577	50 958
Sum gjeld		**5 974 352**	**6 093 991**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**169 536**	**109 522**

Sameiet Tors Vei 1,3 Og 5

Svetlana Milovanovic	Stian Christensen	Fnnan Zemichael Ghebreweidi
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 30 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1 Felleskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600	Generelle Felleskostnader	1 323 720	1 162 008	1 281 999	895 904
3603	Stipulerte renter	0	0	0	438 000
3604	Stipulerte avdrag	0	0	0	117 200
3607	Garasje	35 000	37 500	36 000	36 000
3608	Parkeringsplasser	27 800	28 000	31 200	26 400
Sum felleskostnader		**1 386 520**	**1 227 508**	**1 349 199**	**1 513 504**

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Andre inntekter	74 190	0	0	0
Vaskeri	21 998	0	0	0
Dugnad	18 750	11 700	25 200	25 200
Sum andre driftsinntekter	**114 938**	**11 700**	**25 200**	**25 200**

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og	70 000	70 000	70 000	100 000
Arbeidsgiveravgift	9 870	9 870	8 000	9 999
Sum lønnskostnader	**79 870**	**79 870**	**78 000**	**109 999**

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2023/2024. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Sameiet har ingen ansatte.

Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	4 500	4 438	4 992	5 000
Forretningsførerhonorar	49 473	43 331	48 999	51 999
Andre forvaltningstjenester	1 785	1 400	0	1 000
Sum konsulenttjenester	**55 758**	**49 169**	**53 991**	**57 999**

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	0	-36 134	5 000	6 000
Vedlikehold VVS	8 897	0	0	9 999
Vedlikehold elektro	40 609	79 107	0	9 999
Vedlikehold utvendig anlegg	0	3 429	21 999	9 999
Vedlikehold garasjer	0	0	5 000	0
Vedlikehold varmeanlegg	0	0	33 500	0
Vedlikehold vaskeri	47 764	0	0	5 000
Egenandel forsikringsskader	0	20 000	0	0
Sum vedlikeholdskostnader	**97 271**	**66 402**	**65 499**	**40 997**

Note 6 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Søppeltømming/container	5 193	5 224	3 999	6 000
Lyspærer, sikringer etc	0	774	500	1 000
Inventar	0	737	0	1 000
Nøkler, låser og skilt	2 743	0	0	3 000
Annet driftsmateriale	0	109	0	0
Generalforsamling/årsmøte	0	664	3 000	1 000
Velferdskostnader	0	829	0	1 000
Øredifferanser	0	0	0	0
Bank og kortgebyrer	2 400	2 400	2 400	2 000
Sum andre driftskostnader	**10 336**	**10 736**	**9 899**	**15 000**

Note 7 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	-5 984 469	-6 083 989
Tilført til/fra EK fra årets resultat	179 653	99 520
Sum opptjent egenkapital 31.12	-5 804 816	-5 984 469
Udekket tap 31.12	-5 804 816	-5 984 469
Sum egenkapital 31.12	**-5 804 816**	**-5 984 469**

Egenkapital er negativ som følge av at vedlikehold er kostnadsført på gjennomføringstidspunktet, og finansiert med opptak av lån. Egenkapitalen vil forbedres i takt med lagets fremtidige overskudd.

Note 8 Gjeldsbrevlån

BOLIGBANKEN ASA		
Renter 31.12.24: 3,85%, løpetid 25 år		
Opprinnelig 2022	6 231 592	
Nedbetalt tidligere	188 558	
Nedbetalt i år	109 259	
Lånesaldo 31.12		5 933 775
Beregnet innfrielsesdato: 20.01.2047		
Sum langsiktig gjeld		**5 933 775**

Note 9 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Påløpt rente	1 184	1 201
Andre påløpte kostnader	1 786	2 234
Sum annen kortsiktig gjeld	**2 970**	**3 435**

Andre påløpte kostnader gjelder strømfaktura for desember 24, med forfall i januar 25.

Note 10 Arbeidskapital

	2024	2023
A. Arbeidskapital 01.01	**58 564**	**80 066**
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	179 653	99 520
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-109 259	-121 021
B. Årets endring i arbeidskapital	70 394	-21 502
C. Arbeidskapital 31.12	**128 958**	**58 564**
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	169 536	109 522
- Kortsiktig gjeld	40 577	50 958
= Arbeidskapital 31.12	**128 958**	**58 564**

5005 Årsoppgjør 2024.pdf

Navn	Dato
Ghebreweldi, Fnnan Zemichael	**2025-02-22**

Identifikasjon

bankID Ghebreweldi, Fnnan Zemichael

Navn	Dato
Milovanovic, Svetlana	**2025-02-21**

Identifikasjon

bankID Milovanovic, Svetlana

Navn	Dato
Christensen, Stian	**2025-02-24**

Identifikasjon

bankID Christensen, Stian

styret.com This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

SLM
STATSAUTORISERTE
REVISORER

Til årsmøtet i Sameiet Tors vei 1, 3 og 5

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Tors vei 1, 3 og 5 som viser et overskudd på NOK 179 653. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
27.02.2025

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 27. februar 2025
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 27.02.2025

visena.com

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD

buypass

Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

27.02.2025 21:32:17

Signaturmetode

Norwegian Buypass

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

5005 Sameiet Tors vei 1,3 og 5

Protokoll for ordinært årsmøte 10.04.2025

Sted: Tors vei 1, kjeller/vaskeri
6 av 21 mulige stemmegivere var representert.
6 deltok fysisk

Sak 1: Åpning av årsmøte

Alternativ 1 - Vedtatt med 6 stemmer

Styreleder Svetlana åpner møtet

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 6

Sak 2: Konstituering

Styrets forslag - Vedtatt med 6 stemmer

"Styreleder Svetlana velges til møteleder. Fnnan signerer protokoll med møteleder. Innkallingen,
sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 6

Sak 3: Regnskap

Inntekter: 1 501 458 (mot budsjett 1 374 399)
Utgifter: 888 754 (mot budsjett 805 386)

Resultat: 179 653 (mot budsjett 119 013)

Styrets forslag - Vedtatt med 6 stemmer

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til udekket gjeld"

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 6

Sak 4: Styrets årsrapport

Styrets forslag - Vedtatt med 6 stemmer

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 6

Sak 5: Styrehonorar

Styrehonorar - Vedtatt med 6 stemmer

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 100 000

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 6

Sak 6: Personvalg

Styreleder (1 år)

Fnnan Zemichael Ghebreweidi Valgt

Totalt antall stemmer: 6

Styremedlem (1 år) (2 posisjoner)

Stian Christensen 1. valg
Svetlana Milovanovic 2. valg

Totalt antall stemmer: 5

Til seksjonseiere i Sameiet Tors Vei 1, 3 og 5

INNKALLING TIL
EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING I
SAMEIET TORS VEI 1, 3 OG 5

Styret innkaller herved til ekstraordinært årsmøte i Sameiet Tors Vei 1, 3 og 5, org.nr. 983 762 549 ("**Sameiet**") kl. 18:00 den 04.10.2014 i felles kjeller/bod i sameiet. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet.

Dersom du har forslag til årsmøtet, foreslår vi at du sender inn disse så tidlig som mulig, slik at de kan legges inn i sakspapirene på forhånd. Da sparer vi tid og vi kan på forhånd undersøke eventuelle konsekvenser. Det bes om at alle forslag og henvendelser retter seg mot sakslisten.

Avstemning vil foregå via stemmesedler og det stemmes på alle sakene samtidig, etter at alle sakene er behandlet. Stemmegiverne får i første omgang stemmesedlene tilsendt på SMS og epost, men styret vil legge til rette for at alle skal kunne avgi stemme på egnet måte. Kun de som deltar kan avgi stemme.

Med utgangspunkt i sakslisten og forretningsorden legger møteleder fram en plan for gjennomføring av saksbehandling og for avstemning. Følgende godkjennes samlet: møteleder, saksliste, protokollvitner, forretningsorden og vedtak om lovlig innkalling.

Følgende står på dagsorden:

1 ÅPNING AV EKSTREORDINÆRT ÅRSMØTE

2 REGISTRERING AV FREMMØTTE AKSJONÆRER OG FULLMAKTER

3 VALG AV MØTELEDER OG MINST ÉN PERSON TIL Å UNDERTEGNE PROTOKOLLEN SAMMEN MED MØTELEDER

4 Mangelsbeføyelser

I 2018 ble det inngått avtale mellom Sameiet Tor Vei 1, 3 og 5 og Oslo Murmesterbedrift AS om rehabilitering av fasader og balkonger m.m.. Styret ble mot slutten av 2023 kjent med at utført arbeid av Oslo Murmesterbedrift ikke var tilfredsstillende, særlig gjaldt dette flassende fasade. Styret sendte umiddelbart ut reklamasjon til Oslo Murmesterbedrift AS. Oslo Murmesterbedrift AS har ikke vært villig til å akseptere styrets reklamasjoner. Styret så seg derfor nødt til å søke rettshjelpsdekning hos Gjensidige. Rettshjelpsdekning ble godkjent av Gjensidige.

På ovenfornevnte bekgrunn foreslår styret at årsmøtet fatter vedtak om å forfølge mulige mangelskrav mot Oslo Murmesterbedrift AS

5 Advokat

Styret ser det som mest hensiktsmessig å engasjere en advokat med lang erfaring innenfor fasteiendomsrett. Likevel slik at kostandene for forfølgelse av mangelskrav skal holdes så lave som mulig. Styremedlem Fnnan Ghebreweldi foreslo Advokat Johannes Kleppe fra Indem Advokatfirma. Advokat Johannes Kleppe har lang erfaring med mangelssaker innenfor fasteiendom. Styremedlem Fnnan Ghebreweldi og Advokat Johannes Kleppe har et kollegialt forhold, og advokat Johannes Kleppe er innforstått med sameiets økonomiske situasjon og bekreftet at kostnadene skal holdes så lave som mulig. Etter å ha foretatt en grundig overveielse fattet styret vedtak om å utnevne Advokat Johannes Kleppe som prosessfullmektig.

På ovenfornevnte bekgrunn foreslår styret at årsmøtet fatter vedtak om å utnevne Advokat Johannes Kleppe som prosessfullmektig.

6 Finansiering

Rettshjelpsdekningen fra Gjensidige har en forsikringssum på maksimum 400 000 NOK. For sameiet innebærer dette at Gjensidige dekker kostander for forfølgelse i henhold til pkt. 5 dekkes opp til 400 000 NOK. Sameiet påkostes en egenandel på 10 000 NOK, samt 20 % for kostander som overstiger egenandelen. Dersom saken ikke løses i minnelighet utenfor retten, antas det at rettsforfølgelse i tingretten vil koste 250 000 NOK til 300 000 NOK. For sameiet innebærer dette kostander på anslagsvis 50 000 NOK til 60 000 NOK. Fordelt på alle 21 seksjonseier utgjør dette en engangskostnad på anslagsvis 2 380 NOK til 2 857 NOK. Styret er av den oppfatning at det for ordens skyld samles inn maksimum egenandel basert på maksimum forsikringssum, nærmere bestet 3 810 NOK per seksjonseier. Overskytende egenandel tilbakebetales hver av seksjonseierne når saken er avsluttet.

På ovenfornevnte bekgrunn foreslår styret at årsmøtet fatter vedtak om å fakturere hver enkelt seksjonseier 3 810 NOK, totalt 80 010 NOK, for dekning av påløpende kostnader.

– – –

Sted: Fjellhamar, Dato: 05.09.2014

For og på vegne av styret i

Sameiet Tors Vei 1, 3 og 5

_____

Svetlana Milovanovic

Styrets leder

Til seksjonseiere i Sameiet Tors Vei 1, 3 og 5

PROTOKOLL FOR EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING I SAMEIET TORS VEI 1, 3 OG 5

Den 04.10.2024 ble det avholdt ekstraordinær generalforsamling i Sameiet Tors Vei 1, 3 og 5, org.nr. 983 762 549 . Møtet ble avhold i felles bod/kjeller.

Deltaker var følgende seksjonseiere:

1. Ngoc Huong Thi Pham,
2. Fnnan Ghebreweldi, Adrian Bakken Aaseth, Espen Kittelsen
3. Svetlana Milovanovic

Følgende saker ble behandlet:

1 ÅPNING AV EKSTREORDINÆRT ÅRSMØTE

Generalforsamlingen ble åpnet av Svetlana Milovanovic.

Svetlana ble valgt til å lede møtet, og Stan ble valgt til å signere protokollen sammen med møteleder.

2 Mangelsbeføyelser

I 2018 ble det inngått avtale mellom Sameiet Tor Vei 1, 3 og 5 og Oslo Murmesterbedrift AS om rehabilitering av fasader og balkonger m.m.. Styret ble mot slutten av 2023 kjent med at utført arbeid av Oslo Murmesterbedrift ikke var tilfredsstillende, særlig gjaldt dette flassende fasade. Styret sendte umiddelbart ut reklamasjon til Oslo Murmesterbedrift AS. Oslo Murmesterbedrift AS har ikke vært villig til å akseptere styrets reklamasjoner. Styret så seg derfor nødt til å søke rettshjelpsdekning hos Gjensidige. Rettshjelpsdekning ble godkjent av Gjensidige.

På ovenfornevnte bekgrunn foreslo styret at årsmøtet fatter vedtak om å forfølge mulige mangelskrav mot Oslo Murmesterbedrift AS.

I tråd med styrets forslag fattet generalforsamlingen deretter følgende vedtak:
Mangelskrav mot Oslo Murmesterbedrift A skal forfølges.

3 Advokat

Styret ser det som mest hensiktsmessig å engasjere en advokat med lang erfaring innenfor fasteiendomsrett. Likevel slik at kostandene for forfølgelse av mangelskrav skal holdes så lave

som mulig. Styremedlem Fnnan Ghebreweldi foreslo Advokat Johannes Kleppe fra Indem Advokatfirma. Advokat Johannes Kleppe har lang erfaring med mangelssaker innenfor fasteiendom. Styremedlem Fnnan Ghebreweldi og Advokat Johannes Kleppe har et kollegialt forhold, og advokat Johannes Kleppe er innforstått med sameiets økonomiske situasjon og bekreftet at kostnadene skal holdes så lave som mulig. Etter å ha foretatt en grundig overveielse fattet styret vedtak om å utnevne Advokat Johannes Kleppe som prosessfullmektig.

På ovenfornevnte bekgrunn foreslo styret at årsmøtet fatter vedtak om å utnevne Advokat Johannes Kleppe som prosessfullmektig.

I tråd med styrets forslag fattet generalforsamlingen deretter følgende vedtak:
Advokat Johannes Kleppe utnevnes som prosessfullmektig.

4 Finansiering

Rettshjelpsdekningen fra Gjensidige har en forsikringssum på maksimum 400 000 NOK. For sameiet innebærer dette at Gjensidige dekker kostander for forfølgelse i henhold til pkt. 5 dekkes opp til 400 000 NOK. Sameiet påkostes en egenandel på 10 000 NOK, samt 20 % for kostander som overstiger egenandelen. Dersom saken ikke løses i minnelighet utenfor retten, antas det at rettsforfølgelse i tingretten vil koste 250 000 NOK til 300 000 NOK. For sameiet innebærer dette kostander på anslagsvis 50 000 NOK til 60 000 NOK. Fordelt på alle 21 seksjonseier utgjør dette en engangskostnad på anslagsvis 2 380 NOK til 2 857 NOK. Styret er av den oppfatning at det for ordens skyld samles inn maksimum egenandel basert på maksimum forsikringssum, nærmere bestet 3 810 NOK per seksjonseier. Overskytende egenandel tilbakebetales hver av seksjonseierne når saken er avsluttet.

På ovenfornevnte bekgrunn foreslo styret at årsmøtet fatter vedtak om å fakturere hver enkelt seksjonseier 3 810 NOK, totalt 80 010 NOK, for dekning av påløpende kostnader.

I tråd med styrets forslag fattet generalforsamlingen deretter følgende vedtak:

Hver enkelt seksjonseier faktureres 3 810 NOK for dekning av påløpende kostnader.

Alle beslutninger ble fattet med enstemmighet. Ingen flere saker forelå til behandling. Møteleder erklærte generalforsamlingen for hevet

Sted: Fjellhamar, Dato: 16.10.2024

For og på vegne av styret i Tors vei 1,3 og 5

Svetlana Milovanovic

Møteleder

Svetlana Milovanovic

Stian Christiansen

Medundertegner

Stian Christiansen

VEDTEKTER
for
Sameiet TORS VEI 1,3 OG 5

tilpasset og vedtatt i sameiermøte den 26.04.99 i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr 31
Sist endret i sameiermøte 15.05.2018

§ 1. EIENDOMMEN - FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr.107 bnr.1137 i LØRENSKOG med påstående bygninger.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av 21 seksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet.

Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes areal .

§ 3 RETTSLIG RÅDERETT

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr eierseksjonsloven §25.

§ 4 RETT TIL BRUK

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 annet ledd.

§ 5 HUSORDENSREGLER

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.. Selv om det fastsettes forbud mot dyrehold, skal dispensajon likevel gis hvis gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

§ 6 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av utvendige farger etc, skal godkjennes av styret, og kan skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av sameiermøtet.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet på sameiermøtet til avgjørelse.

Ledning, rør o l nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

For å montere antenner/paraboler på boligselskapets bygningskropp, skal søknad først sendes styret.

§ 7 FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken.

Der særlige grunner taler for det kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

§ 8 VEDLIKEHOLD

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Det samme gjelder for fellesareal der en seksjonseiere er gitt midlertidig enerett til bruk.
Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

§ 9 MISLIGHOLD. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf eierseksjonsloven § 26. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens

øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene tvangsfullbyrdelsesloven, jf eierseksjonsloven § 27.

§ 10.STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer med varamedlemmer. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

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

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

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

§11.SAMEIERMØTET

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer.

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

§ 12.FORRETNINGSFØRER

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41.

§ 13.MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som representere sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 14.ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 15.GENERELLE PLIKTER

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet

§ 16. UTLEIE/UTLÅN AV BOLIG

Ved utleie/lån av seksjonen utover 30 dager, skal leietaker/bruker med kontaktinformasjon registreres hos forretningsfører. Eventuelle registreringsgebyr til forretningsfører dekkes av seksjonseier.

BOLIGSAMEIET Sameiet Tors vei 1,3 og 5

HUSORDENSREGLER

VEDTATT PÅ ÅRSMØTE DEN 26. APRIL 1989
Endret på årsmøte 24. april 1995
Endret på årsmøte 18. april 2005
Endret på årsmøte 16. april 2013

1. Hver enkelt av sameiets beboere må til en hver tid opptre på en slik måte at en ikke sjenerer eller forstyrrer de øvrige som bor i sameiet. Det er i alles interesse at det skapes trivsel og en god atmosfære innen sameiet, noe alle bør bidra til.

2. For å hindre at uvedkommende får adgang til huset skal hovedinngangsdørene alltid holdes låst.

3. Det skal være ro og orden i huset mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 slik at sameiets medlemmer unødvendig forstyrres om natten.

4. Banking og risting av tøy, tepper, sengetøy m.v. må ikke foretas fra vindu eller balkong.
   Tørking av tøy kan tillates på balkongene dersom tøyet holdes usynlig over balkongbrystningene.

5. Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets samtykke. Unntatt herfra er små kjæledyr og fugler som normalt holdes innenfor hver seksjon.

6. For å hindre frostskader må radiator ikke stenges dersom det er kuldegrader ute og vindu åpnes.

7. Dersom det oppdages veggedyr eller andre skader i huset, skal styret underrettes.

8. Det er utarbeidet egne regler for bruk av vaskeriet og for tillitsmannsordningen.

9. Hver seksjonseier betaler inn 50,- i måneden gjennom hele året i dugnadspenger. Ved og møte på årlig dugnad i sameiet betales disse pengene tilbake, 600,-

Ved ikke møtt vil disse pengene overføres til drift og vedlikeholds posten, og brukt på forebyggende arbeid i sameiet.

10. Søppelcontainere skal kun nyttes til husholdningsavfall og flatpakket papp.

Større pappesker settes foran containeren på tømmedagen. Oppslag om tømmedag for container henges i oppgang.

Statutter for leie av garasje

Vedtatt på årsmøte den 26. april 1989
Endret i årsmøtet 19. april 2005
Endret på styremøte 30.10.2012

1. De 6 garasjene i Øvre Grønlivei 16 er sameiets felles eiendom og er beregnet for utleie til seksjonseierne.

2. Tildeling av garasje skjer etter ansiennitetsprinsippet. Ansienniteten regnes fra den dato eieren overtok seksjonen i sitt navn.

3. Garasjen skal kun benyttes til oppbevaring av bil og dessuten eventuelt utstyr og verktøy m.v. i tilknytning til bilen. Bilen må tilhøre/disponeres av seksjonseieren eller noen av husstandsmedlemmene.

4. Dersom en garasjeeier blir uten bil i kortere tid (inntil 6 mnd.), kan leieforholdet løpe uten opphold.

Dersom denne situasjonen varer utover 6 mnd., opphører leieforholdet. Seksjonseieren inntar da plass i køen etter ansiennitet og er leieberettiget på ny når bil er anskaffet og garasje blir ledig.

5. Fremleie av garasje er ikke tillatt.

Unntatt herfra er fremleie til neste seksjonseier i h.h.t. ansiennitetslisten i en eventuell 6 måneders periode i h.h.t. pkt. 4.

6. Ved leie av garasje skal det opprettes leiekontrakt på fastsatt kontraktsformular.

7. Endringer av leieforholdet skal straks meldes til styret.

8. Garasjeleien fastsettes av årsmøtet pr. januar 2013 er leien kr 400,- pr. mnd.

9. Garasjeleietager henviser sine gjester for parkering foran sin garasje.

10. Garasjeleier får 1 åpner og 1 nøkkel til lån ved inngåelse av garasjeleie. Disse returneres når garasjeleien opphører. Ønskers det flere åpnere må de bekostes for egen regning. Ved oppsigelse av garasje, og leietaker ikke kan framvise 1 åpner og lnøkkel, belastes leietaker kostnadene med å skaffe dette.

11. Ved uenighet om forståelse av leie av garasje statuttene har styret 100% bestemmelse.

Statutter for bruk av parkeringsplass

Vedtatt på årsmøte den 26. april 1989
Endret i årsmøtet 19. april 2005
Endret på styremøte 30.10.2012

1. Parkeringsplassen med merkede biloppstillingsplasser er sameiets felles eiendom og forutsettes nyttet til bilparkering.

2. Sameiet har per d.d. 12 oppstillingsplasser til seksjonseierne. I tillegg til dette er det 6 garasjer. Hvis alle seksjonseiere benytter parkeringsplass/garasjer vil ansiennitetsregel gjelde for hvem som får parkeringsplass/ garasje. Man vil få får tildelt p-plass ved første ledige. (Ref. punkt 3)

3. Ved ledige oppstilingsplasser kan sameiet leie ut disse til seksjonseiere som har behov for det, eks. 2 biler. **Merk:** ved leie av mer en &i biloppstillingsplass eller en garasje, må en tilleggskontrakt signeres. Denne kontrakten har en gjensidig oppsigelse for utleier/ leietaker på 1 mnd. Seksjonseiere som **ikke** har oppstillingsplass vil ha førsteprioritet på disse ledige oppstillingsplassene.
-I tilfeller der seksjonseiere har 2 plasser eller mer, vil den seksjonseieren med mest ansiennitet miste plassen sin.
-I tilfeller der flere seksjonseiere har lik ansiennitet, vil dette avgjøres ved loddtrekning på sameiets styremøte.

4. Det er avsatt 3 plasser til gjesteparkering (på venstre side av nedkjørselen til parkeringsplassen).
Disse plassene skal **kun** nyttes til gjestende kjøretøyer.
Merk: Det er ikke tillatt og stå parkert på gjesteparkering lengre en 72timer om gangen. Overholdes ikke dette vil bilen bli bilen tauet bort uten forvarsel og med styrets godkjenning. Styret kan godkjenne lengre parkering ved henvendelse til styret.

5. Ved bruk av parkeringsplassen må brukerne opptre hensynsfullt og parkere slik at plassen utnyttes best mulig.

6. Om vinteren må av og til, f.eks. ved stort snøfall, alle biler fjernes fra plassen for å gi muligheter for snørydding. Forøvrig må hver bileier påse at egen plass er ryddet for snø, og om nødvendig foreta snømåking for hånd.

7. I sommerhalvåret må brukerne av parkeringsplassen forestå ved dugnadsarbeid, utjevning av ujevnheter, fylling av eventuelle hull m.v.

8. For bruk av biloppstillingsplass betales en avgift som til enhver tid fastsettes av sameiermøtet, og forfaller til betaling sammen med fellesutgiftene. Leien er pr jan 2013 kr 200,- pr. mnd (kr 2400,- pr. år).

9. Det er ikke tillatt å ha biler i opplag på P-plassen. Biler som ikke er i bruk skal fjernes så fort som mulig og senest etter 3 mnd.. Etter 3 mnd blir biler som står i opplag fjernet for eiers regning, styret sender kun en -1- advarsel.

10. Ved tilfeller der seksjonseier leier oppstillingsplass men ikke har bil, kan leien sies opp fra styret, med to -2- mnd oppsigelse. Oppsigelsen trekkes hvis seksjonseier skaffer bil til

sin plass innen første måned av oppsigelsen. (Denne regelen er til for å hjelpe seksjonseiere som ikke har bil fra før, og derav ikke plass fra før. Regelen kan ikke brukes for og hjelpe de som har behov for to plasser.)

11. Ved uenighet om forståelse av parkerings statuttene har styret 100% bestemmelse.

Ordensregler vaskeri

Vedtatt på årsmøte den 26. april 1989
Endret i årsmøtet 19. april 2005

Vaskeriet står til disposisjon i tur og orden i henhold til liste.

Påse at vaskeri døra er låst når dere forlater rommet.

Det er forbudt å bruke vaskemaskin, sentrifuge og tørketrommel for tyngre ting som store tepper.

Etter bruk skal bløtekar, vaskemaskin og gulv rengjøres, påse at sluk ikke er tilstoppet og eventuell tomemballasje er fjernet.

Rengjør lo-filteret i tørketrommel.

Det er **forbudt** å prøve å reparere maskinene på egenhånd. Ved feil kontakt

styret. Tørkestativet kan benyttes inntil kl 22 00 på hverdager og til kl 18 00 på

lørdager. Alle **"merker"** som brukes som reservasjon skal ha navn!

STYRET

Sameiet Tors vei 1, 3 og 5

HUSORDENSREGLER

Vedtatt på Årsmøte den 26. April 1989

Endret på årsmøte 24. april 1995
Endret på årsmøte 18. april 2005
Endret på årsmøte 16. april 2013
Endret på årsmøte 29.september 2022

1. Hver enkelt av sameiets beboere må til enhver tid opptre på en slik måte at en ikke sjenerer elle forstyrrer de øvrige som bor i sameiet.

2. Det er i alles interesse at det skapes trivsel og en god atmosfære innen sameiet, noe alle bør bidra til.
   For å hindre at uvedkommende får adgang til huset skal hovedinngangsdørene alltid holdes låst.

3. Det skal være ro og orden i huset mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 slik at sameiets medlemmer unødvendig forstyrres om natten.

4. Banking og risting av tøy, tepper, sengetøy m.v. må ikke foretas fra vindu eller balkong.
   Tørking av tøy kan tillates på balkongene dersom tøyet holdes usynlig over balkongbrystningene.

5. Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets samtykke.
   unntatt herfra er små kjæledyr og fugler som normalt holdes innenfor hver seksjon.

6. For å hindre frostskader må radiator ikke stenges dersom det er kuldegrader ute og vindu åpnes.

7. Dersom det oppdages veggedyr eller andre skader i huset, skal styret underrettes.

8. Det er utarbeidet egne regler for bruk av vaskeriet og for tillitsmannsordningen.

9. Hver seksjonseier betaler inn kr 50,- i måneden gjennom året i dugnadspenger. Ved og møte på årlig dugnad i sameiet betales disse pengene tilbake, kr 600,-. Ved ikke møtt vil disse pengene overføres til drift og vedlikeholds posten, og brukt på forebyggende arbeid i sameiet.

10. Søppelcontainere skal kun nyttes til husholdningsavfall og flatpakka papp.
    Større pappesker settes foran containere på tømmedagen. Oppslag om tømmedag for container henges i oppgangen.

11. Støyende oppussing skal varsles 2 uker i forkant med forventet start – og sluttdato med infolapp i alle oppganger. Styret gjennomfører befaring av fellesarealer som blir brukt i forbindelse med oppussing før og etter oppussing.
    Eventuelle skader påført fellesarealer faktureres beboer som har pusset opp.

12. Fest/arrangement som innebærer støy/musikk varsles 1 uke i forkant med infolapp i alle oppganger.

Ordensregler vaskeri

Vedtatt på årsmøte den 26. april 1989
Endret i årsmøtet 19. april 2005

Vaskeriet står til disposisjon i tur og orden i henhold til liste.

Påse at vaskeri døra er låst når dere forlater rommet.

Det er forbudt å bruke vaskemaskin, sentrifuge og tørketrommel for tyngre ting som store tepper.

Etter bruk skal bløtekar, vaskemaskin og gulv rengjøres, påse at sluk ikke er tilstoppet og eventuell tomemballasje er fjernet.

Rengjør lo-filteret i tørketrommel.

Det er **forbudt** å prøve å reparere maskinene på egenhånd. Ved feil kontakt styret.

Tørkestativet kan benyttes inntil kl 22 00 på hverdager og til kl 18 00 på lørdager.

Alle **"merker"** som brukes som reservasjon skal ha navn!

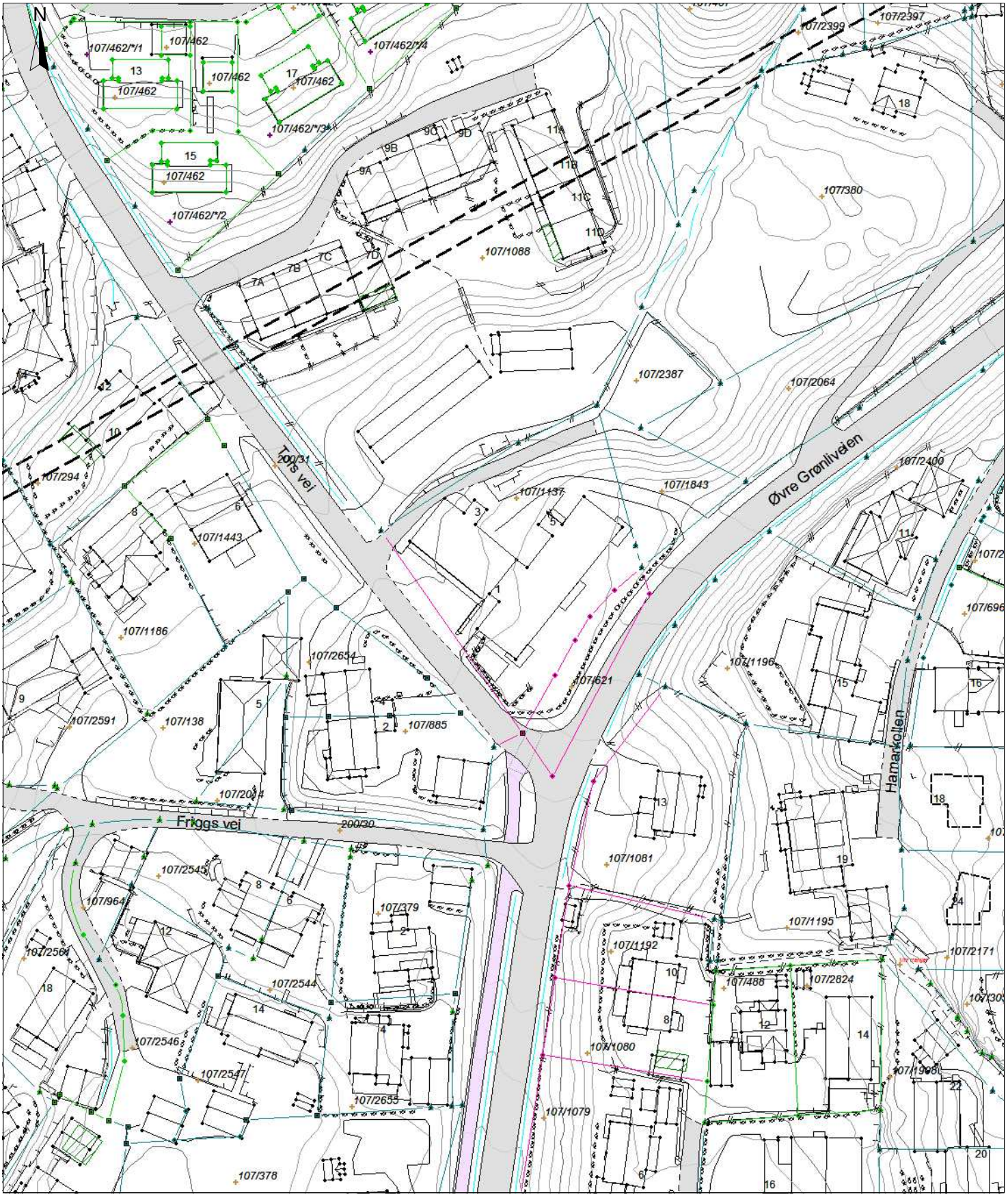
STYRET

Lørenskog kommune
TEKNISK

GRUNNKART Målestokk:**1:1000**

Eiendom: Gnr.: **107** Bnr.: **1137** Adresse: **Tors vei 1**

Godkjent nybygg Godkjent tilbygg



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

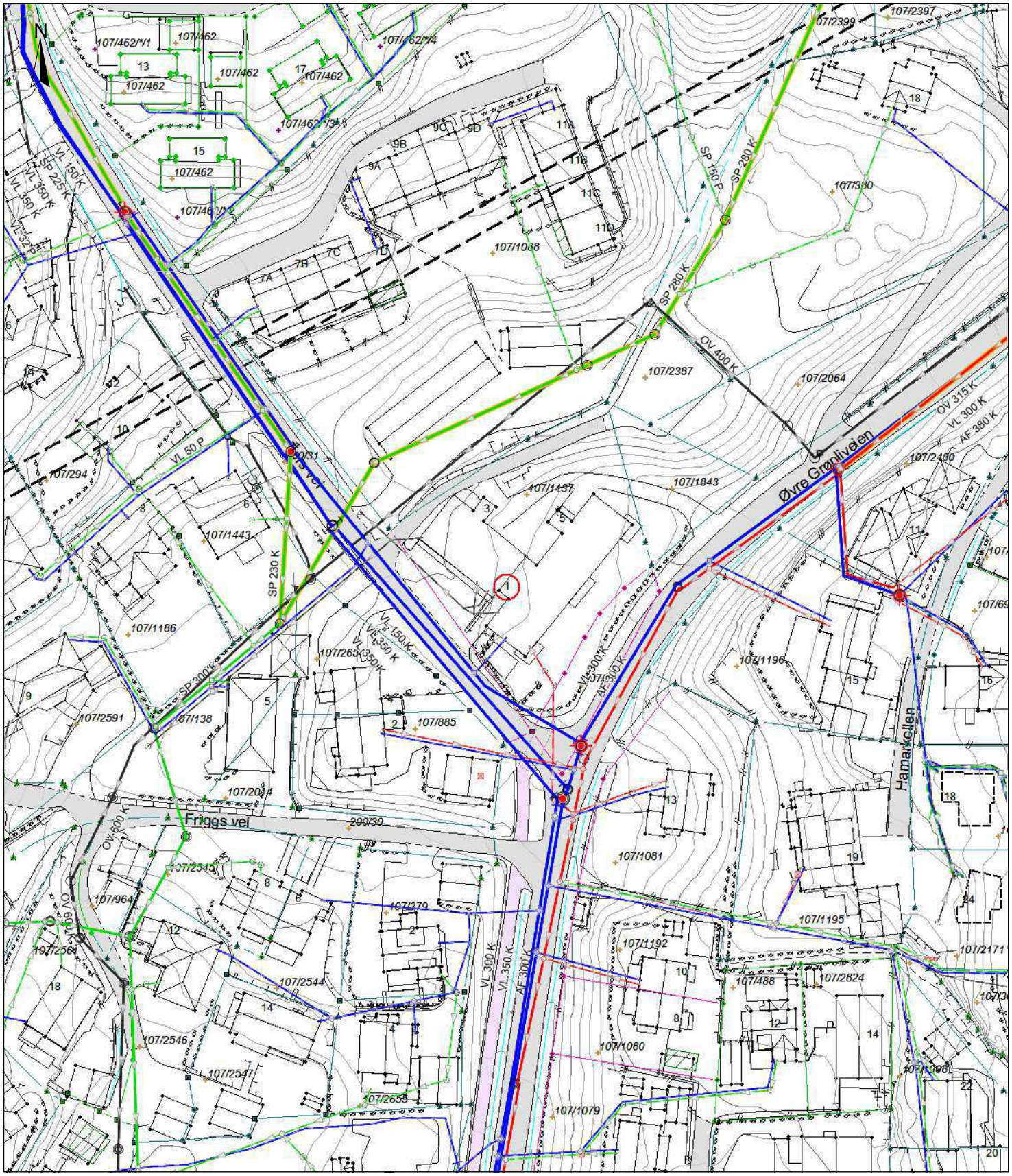
Lørenskog kommune
TEKNISK

LEDNINGSKART Målestokk:**1:1000**

Eiendom: Gnr.: **107** Bnr.: **1137** Adresse: **Tors vei 1**

Vannledning Spillvannsledning Overvannsledning Avløp felles Spillvannskanal RAII

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

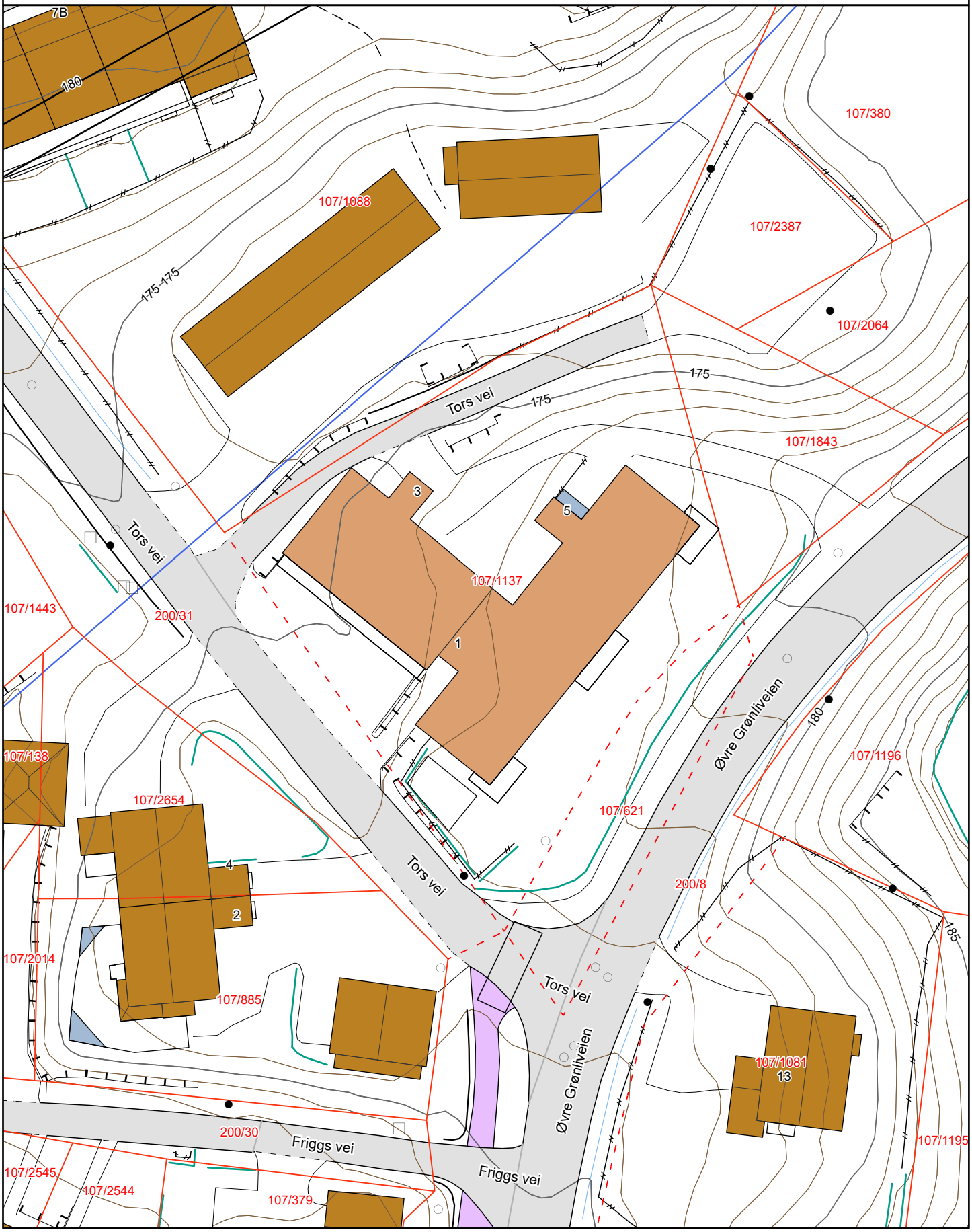


Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartdatabaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjonen er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.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

Oversiktskart

Adresse: **Tors vei 5, 1464 Fjellhamar**
Gnr/Bnr: **3222/107/1137/0/4**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1631 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 03.03.2026



Matrikkelkart

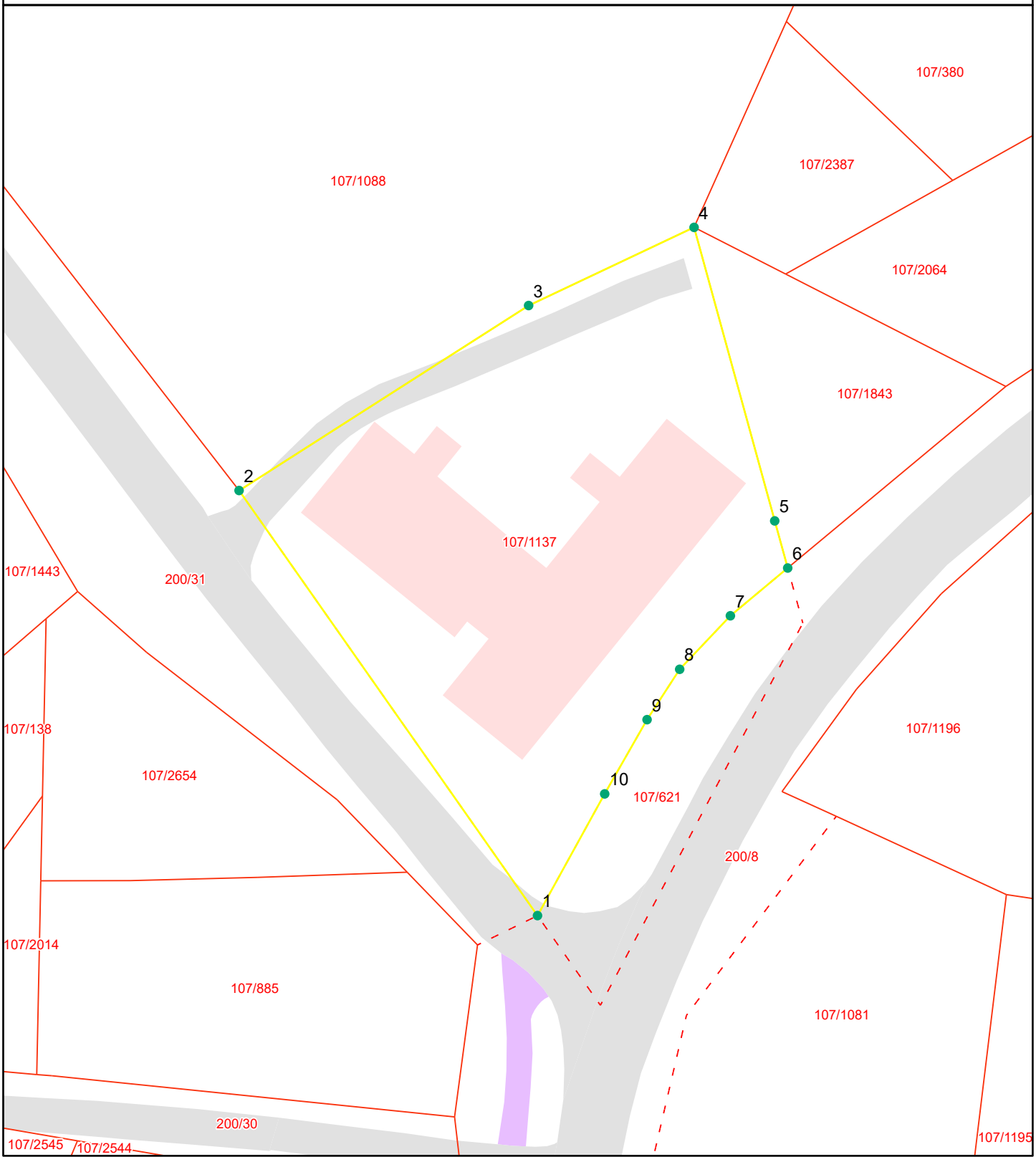
Adresse: **Tors vei 5, 1464 Fjellhamar**
Gnr/bnr: **3222/107/1137/0/4**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1631 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 03.03.2026

N

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

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



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 1631 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6646823.6	610723.17	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	47.9	0
2	6646862.76	610695.63	Ikke spesifisert	Bolt	Terrengmålt	11	31.71	0
3	6646879.8	610722.35	Ikke spesifisert	Bolt	Terrengmålt	11	16.89	0
4	6646887	610737.62	Ikke spesifisert	Bolt	Terrengmålt	11	28.06	0
5	6646859.96	610745.06	Ikke spesifisert	Bolt	Terrengmålt	11	4.5	0
6	6646855.62	610746.26	Ikke spesifisert	Bolt	Terrengmålt	11	6.88	0
7	6646851.22	610740.97	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	6.8	0
8	6646846.29	610736.29	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	5.53	0
9	6646841.65	610733.28	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	7.88	0
10	6646834.81	610729.37	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	12.82	0

Lørenskog kommune

Lørenskog kommune
Komunalteknikk

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

MEGLEROPPLYSNINGER

1900 Kommunale avgifter og gebyr/Eiendomsskatt/Vannmåler

Gnr.:	107	Bnr.:	1137	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	Torsvei 1, 1464 Fjellhamar						

Fakturahyppighet:

Kvartalsvis

Tilleggsinformasjon:

Faktureres under ett til Sameiet. Kontakt sameiet for informasjon om gebyr for enheten.

	Ja	Nei
Vannmåler	☐	☑

	Dato	Vannmålerstand m³	Forbruk m³
Sist avlest			

I 202 er det fakturert a konto vann og a konto avløp:
Fra og med:
Til og med:
Ant. m³:

Årsgebyr vann per m³: kr 49,99 inkl. mva.
Årsgebyr avløp per m³: kr 60,44 inkl. mva.

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

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 03.03.2026 18:47

Eiendom 3222-107/1137/0/4 Seksjon 4, andel 50/978

Bruksnavn	Seksjon 4, andel 50/978				
Type	Seksjon	Etablert dato	29.11.1984	Andel	
Kommunenr	3222	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	107	Beregnet areal		Anmerket klage	Nei
Bruksnr	1137	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr	4	Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Tors vei 1	1464 Fjellhamar	Grønlia-Sør	Fjellhamar	Fjellhamar

Forretninger (2)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
01.01.2020	Omnummerering	3222-107/1137	Mottaker	0
01.01.2024	Omnummerering	3222-107/1137	Mottaker	0

Bygninger (1)

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

Bygningsnr	14555811			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	05.12.1957	Areal, bolig (bruk/brutto)	1919/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	17.03.1958	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	21	Areal, totalt (bruk/brutto)	1919/0	Energikilde	Elektrisitet, Biobrensel
Etasjer	4	Areal, (bebygd/ubebygd)	510/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	63	3	1	1	Kjøkken
H0102		Hovedetasje	77	3	1	1	Kjøkken
H0103		Hovedetasje	84	3	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	63	2	1	1	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	77	3	1	1	Kjøkken
H0203		Hovedetasje	84	3	1	1	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	63	2	1	1	Kjøkken
H0302		Hovedetasje	77	3	1	1	Kjøkken
H0303		Hovedetasje	84	3	1	1	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	62	3	1	1	Kjøkken
H0102		Hovedetasje	64	3	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	63	2	1	1	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	64	2	1	1	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	62	2	1	1	Kjøkken
H0302		Hovedetasje	64	2	1	1	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	77	3	1	1	Kjøkken
H0102		Hovedetasje	77	3	1	1	Kjøkken

H0201		Hovedetasje	77	3	1	1	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	77	3	1	1	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	77	3	1	1	Kjøkken
H0302		Hovedetasje	77	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	7	476/0	0/0	476/0
H02	Hovedetasje	7	476/0	0/0	476/0
H03	Hovedetasje	7	476/0	0/0	476/0
K01	Kjelleretasje	0	491/0	0/0	491/0

Lørenskog kommune

Lørenskog kommune
Komunalteknikk

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

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Tilknytning til offentlig vann og avløp

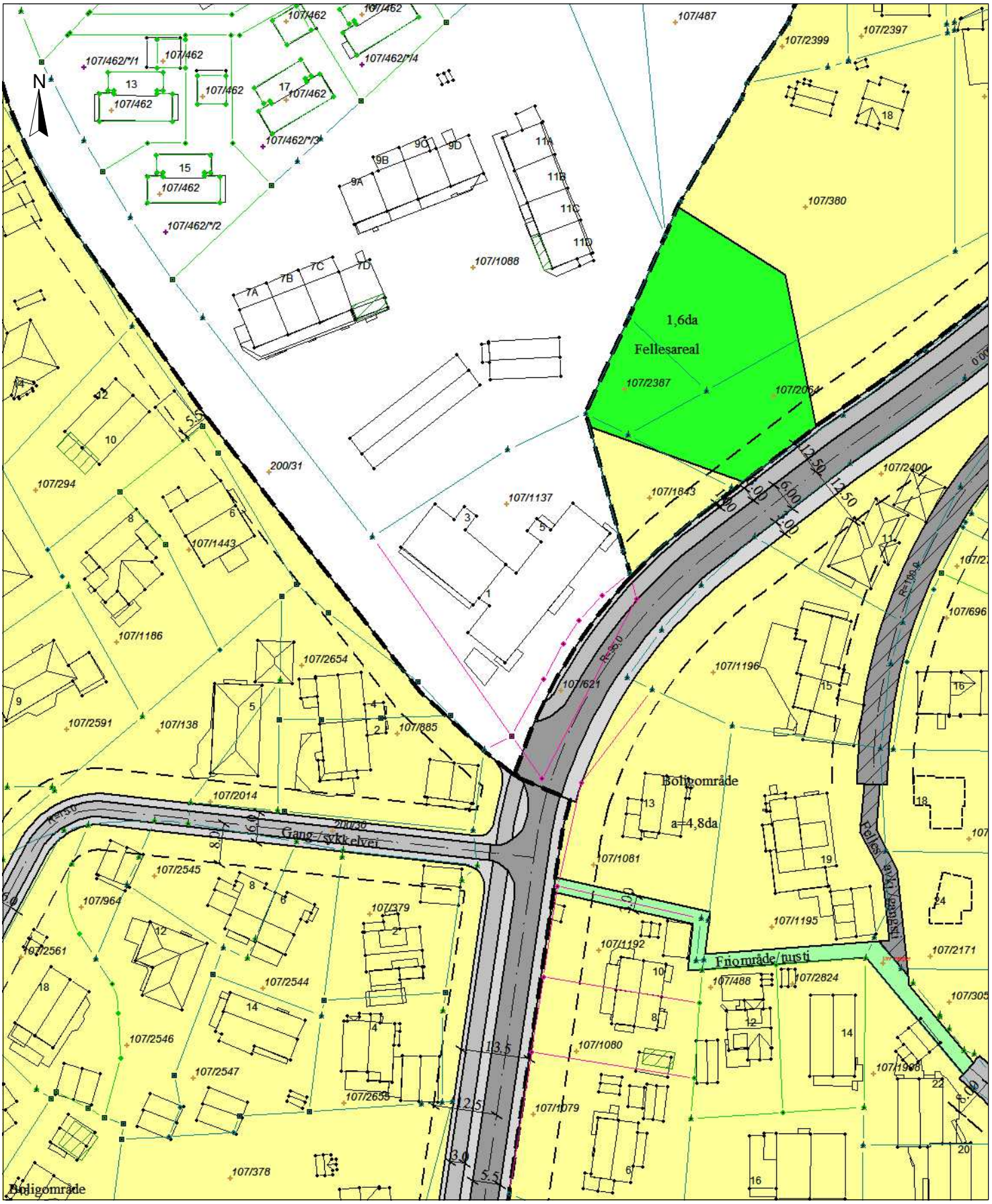
Gnr.:	107	Bnr.:	1137	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	Torsvei 1, 1464 Fjellhamar						

	Offentlig	Privat	
Vann	☑	☐	
Avløp	☑	☐	
Vei	☑	☐	
Foreligger det pålegg om endring av tilknytningsforhold til eiendommen?		Nei ☐	Ja ☐
I tilfelle hvilken?			

Lørenskog kommune
TEKNISK

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

Eiendom: Gnr.: **107** Bnr.: **1137** Adresse: **Tors vei 1**



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

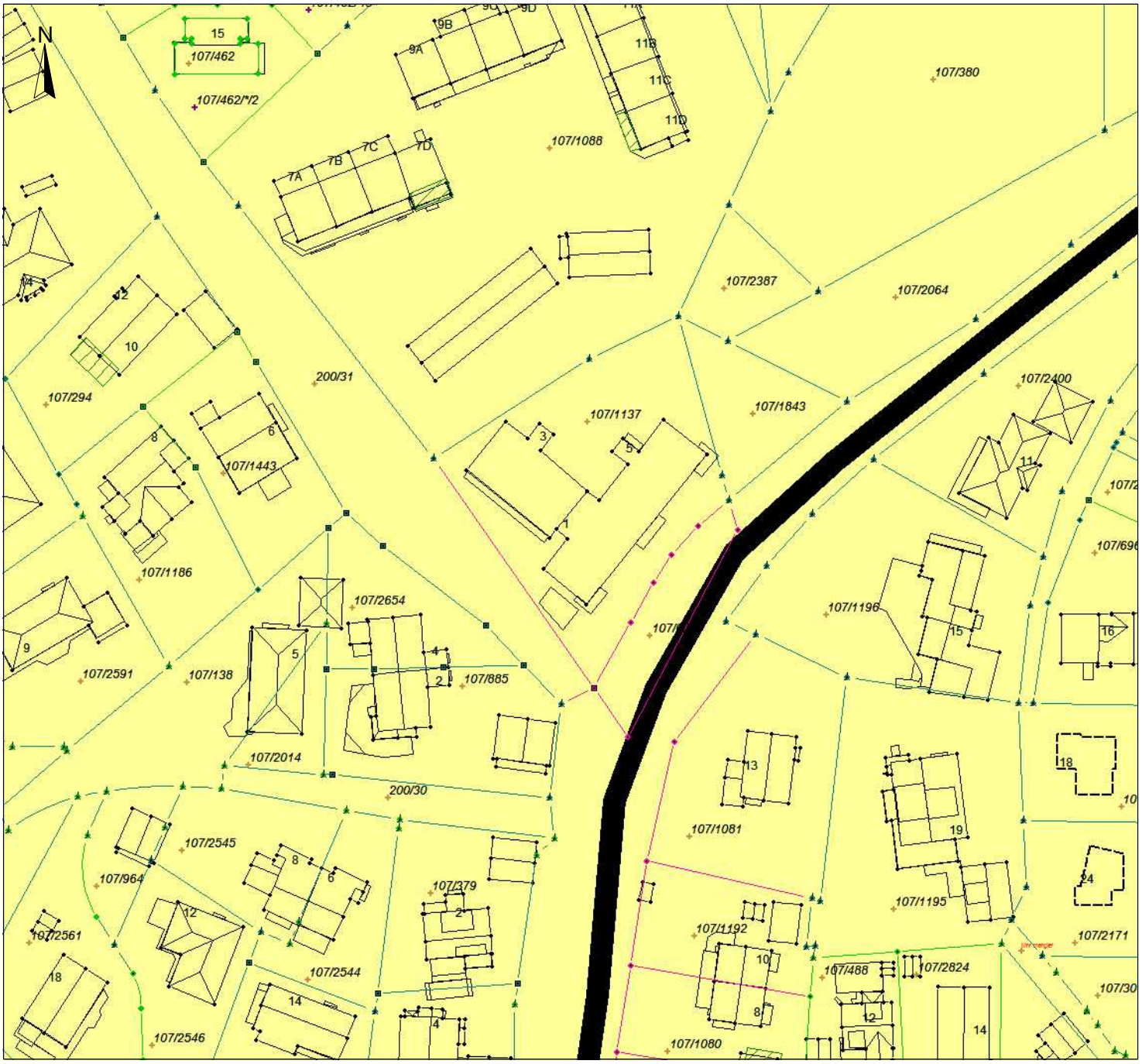
Lørenskog kommune
TEKNISK

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

Eiendom: Gnr.: **107** Bnr.: **1137** Adresse: **Tors vei 1**

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

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



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

Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035

Bestemmelser og retningslinjer til sluttbehandling mars 2023



Lørenskog kommune

BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

18. Byggeområder for bolig

18.1 Bolig

Områder avsatt til boligformål omfatter også friområder, lekeplasser, barnehager, dagligvareforretninger og service med nærområdet som marked, velhus, mindre offentlige institusjoner og lokalveier.

Innenfor utviklingsområdet Lørenskog sentrum kan boligformålet i tillegg omfatte andre formål der dette er i samsvar med reguleringsplan.

18.2 Frittliggende småhusbebyggelse

For reguleringsplaner i pkt. 37 Planliste – vil bestemmelsene i dette kapittelet, som er fastlagt i medhold av plan- og bygningsloven § 11-9 pkt. 5, gå foran reguleringsplanens bestemmelser om største tillatte utnytting. Der reguleringsplaner angir formål småhus vil formålet frittliggende småhusbebyggelse gå foran dette.

Bestemmelsene under gjelder også for regulerte boligområder som det ikke er knyttet slike bestemmelser til, for bebyggelse på enkeltstående tomter utenfor regulert område og for tiltak som omfattes av pkt. 2.2.

18.2.1 Definisjoner

Frittliggende småhusbebyggelse:

Med frittliggende småhusbebyggelse menes eneboliger, eneboliger med én sekundærleilighet og tomannsboliger som ikke er fysisk sammenbundet med en annen bygning, for eksempel garasje over eller under bakken, felles grunnmur, mellomliggende trappekonstruksjoner, murer, tak eller andre bygningsdeler.

Sekundærleilighet:
Sekundærleilighet er en selvstendig boenhet i samme bygning som hovedboenheten, med kjøkken, oppholds-/soverom og sanitærrom. Sekundærleiligheten er klart mindre enn hovedboenheten, med bruksareal på mellom 30 m^2 og 50 m^2.

Boenhet:
En selvstendig boenhet inneholder alle nødvendige hovedfunksjoner som oppholdsrom, kjøkken, bad og toalett og har egen inngang, herunder inngang via felles trapperom og/eller felles inngangsparti med hovedbo enhet. En selvstendig boenhet kan ha intern forbindelse til øvrige boenheter. Definisjonen gjelder både for nybygg og eksisterende bygg.

18.2.2 Utforming

Ved alle tiltak innenfor frittliggende småhusbebyggelse gjelder reglene for estetikk i pkt. 7. I tillegg skal det legges særskilt vekt på å bevare og forsterke de kvalitetene og den karakteren områdene og enkelteiendommene har.

18.2.3 Bebyggelse og fradeling

Hver eiendom kan bebygges med maksimalt én boligbygning i form av frittliggende småhusbebyggelse.

Retningslinje for fradeling
Fradeling av tomter som er mindre enn 600 m^2, bør ikke tillates. I delesøknaden skal det dokumenteres at tomten kan bebygges i samsvar med bestemmelsene under pkt. 18.2.

18.2.4 Bebyggelsesstruktur

a) Ny bebyggelse skal tilpasses etablerte volumer, fotavtrykk, høyder og takform.
b) Ny bebyggelse skal innordnes etter fasadelinjer, byggegrenser mot vei og byggverks plassering på tomten.
c) Tilbygg til eksisterende bebyggelse skal tilpasse seg eller underordne seg eksisterende bygg i volum og utforming. Det opprinnelige bygningsvolumet skal i størst mulig grad opprettholdes.

18.2.5 Terrengtilpasning

a) Bebyggelse og veier skal plasseres i landskapet slik at de underordner seg landskapsrommet.
c) Terrenget på tomten skal være førende for valg av hustype. Huset skal tilpasses tomten, ikke omvendt.
c) Skjæringer og fyllinger skal opparbeides på en naturlig måte mot eksisterende terreng ved hjelp av slake skråninger eller liknende tiltak. Å sprenge bort terreng som gir synlige skjæringer og støttemur, skal unngås.

18.2.6 Fortetting og utnyttelse

a) For bebyggelse med gesimshøyde inntil 4,0 meter og mønehøyde inntil 7,0 meter er maks tillatt %-BYA 30 %.

b) For bebyggelse med gesimshøyde inntil 7,0 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter er maks tillatt %-BYA 20 %.
c) For bygninger med flatt tak tillates det gesimshøyde på 7,0 meter. I tillegg tillates takoppbygg med maksimal gesimshøyde på 2,7 meter. Takoppbygget kan maksimalt utgjøre 30 % av den underliggende takflaten. Det skal være godt tilbaketrukket fra gesims og minst 1 meter.
d) For byggverk med annen takform tillates høyeste punkt lik maks tillatt mønehøyde, angitt i bokstav a og b.
e) Takopplett, takark og liknende tillates med en samlet bredde på inntil 30 % av den underliggende fasaden. Bygningsdelen skal være godt tilbaketrukket fra gesims og møne.

18.2.7 Mikrohus

Mikrohus er en selvstendig frittliggende boenhet til boligformål der verken BRA eller BYA overstiger 30 m^2 med alle hovedfunksjoner. Mikrohus kan maksimalt være 4 meter høye. De kan være flyttbare eller oppføres fast på eiendommen.

Mikrohus kan ikke plasseres nærmere enn 4 meter fra andre boliger på samme eiendom eller fra nabogrense. Mikrohus kan plasseres inntil 2 meter fra garasje og uthus på samme eiendom.

18.2.8 Uteoppholdsareal

Uteoppholdsareal skal være i henhold til pkt. 8.

18.2.9 Parkering

Parkering skal være i henhold til pkt. 9. Parkeringsarealet skal regnes med i bebygd areal.

18.3 Konsentrert småhusbebyggelse

18.3.1 Definisjon

Konsentrert småhusbebyggelse er rekkehus eller kjedehus. Et kjedehus er en bygning der to eller flere selvstendige boenheter er bygd sammen med mellombygg, som regel garasje eller carport, utebod eller liknende. Et rekkehus er en bygning med tre eller flere selvstendige boenheter bygd i en sammenhengende rekke med vertikalt skille – en felles skillevegg – mellom de enkelte boenhetene. Hver boenhet har egen inngang.

18.3.2 Tiltak på eksisterende konsentrert småhusbebyggelse

Ved tilbygg, påbygg eller annen endring av konsentrert småhusbebyggelse kan kommunen kreve at det utarbeides en felles utbyggingsplan for alle boenhetene.

19. Tjenesteyting

Innenfor arealformålet tjenesteyting kan også idrettsanlegg tillates.

20. Næring

Næring omfatter kontor, industri og lager. Annen næringsvirksomhet som ikke inngår i andre arealformål, kan tillates.

Innenfor felt N1 tillates kun bevertning.



LØRENSKOG KOMMUNE
UTBYGGINGSTJENESTEN
BYGGESAKSKONTORET

THOS R THORESEN SIV.ING.
HERTZBERGGT 6
0360 OSLO

Saksbehandler: Ole Kristensen **Direkte telefon:** 67 92 95 47

Vår ref.: 00/02457-10 **Arkivkode:** 107/1137 L00 **Deres ref.:** **Dato:** 04.12.00

ØVRE GRØNLIVEI 16 GNR 107 BNR 1137 ANMODNING OM FERDIGATTEST

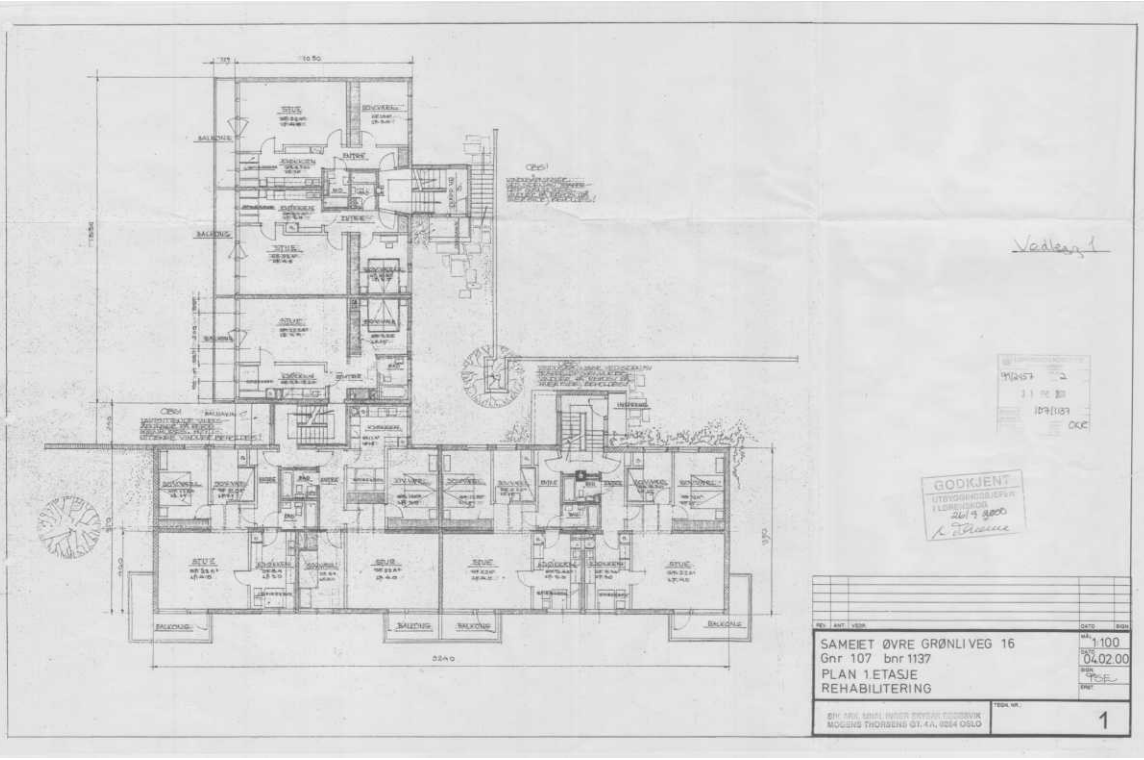
På bakgrunn av mottatt kontrollerklæring (snr.00/2457-9)meddeles hermed ferdigattest iht. til byggemelding mottatt 10.2.00.

Med hilsen

Anselm Thieme
Utbyggingssjef

Ole Kristensen
avdelingsingeniør

Kopi til:
PA Entreprenør AS PB.257 0614 OSLO
Sameiet Ø.G.vei 16 v/ E. Nilsen Øvre Grønnlivei 16 1472 FJELLHAMAR



Vedlegg 1

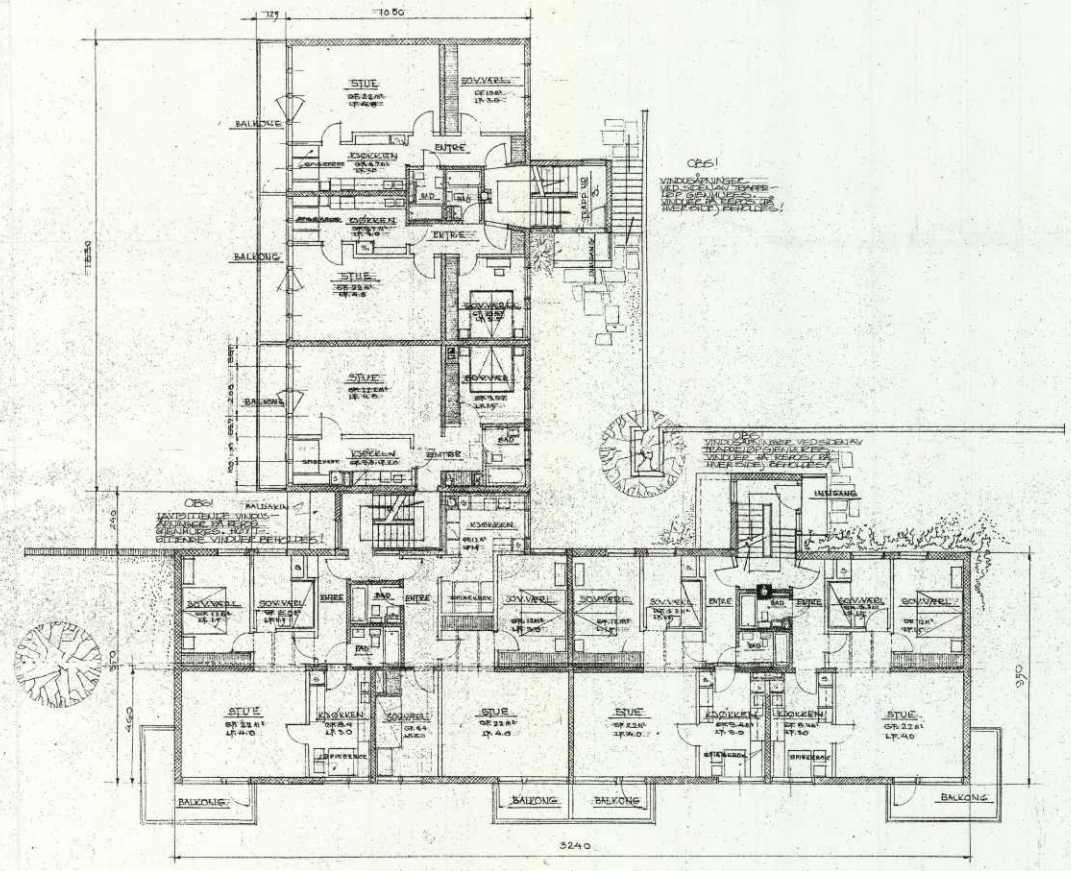
GODKJENT
UTBYGGINGSSJEFEN
I LEIRSKOGEN
24/9 2000

SAMEIET ØVRE GRØNLIVEG 16
Gnr 107 bnr 1137
PLAN 1.ETASJE
REHABILITERING

M. 1:100
DATO 04.02.00
TEGN. TOE

MOGENS THORSENS GT. 41A, 0554 OSLO

TEGN. NR. 1



Vedlegg 1

LØRENSKOG KOMMUNE
97/2457 - 2
21 FEB 2000
107/1137
OKR

GODKJENT
UTBYGGINGSSJEFEN
I LØRENSKOG
26/9 2000
A. Thorsen

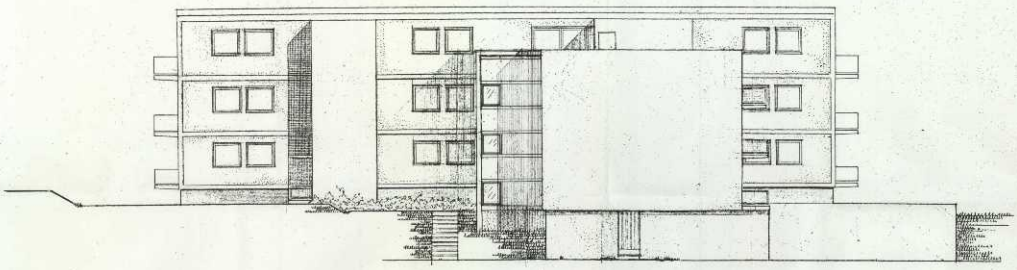
REV.	ANT.	VEDR.	DATO	SIGN.

SAMEIET ØVRE GRØNLI VEG 16
Gnr 107 bnr 1137
PLAN 1.ETASJE
REHABILITERING

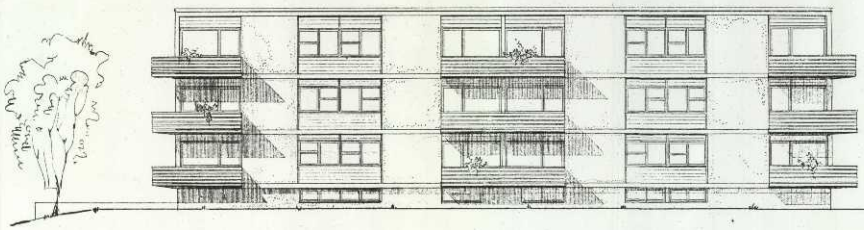
MÅL 1:100
DATO 04.02.00
SIGN. PGE
ERST.

SIV ARK. MNAL INGER SKYBAK EGGESVIK
MOGENS THORSENS GT. 4A, 0264 OSLO

TEGN. NR.: 1



MOT NORDVEST



MOT SYDØST

99/2157 2
23 FEB 2000
167/1137
OKE

GODKJENT
UTBYGGINGSSJEFEN
I LØRENSKOG
24/9 2000

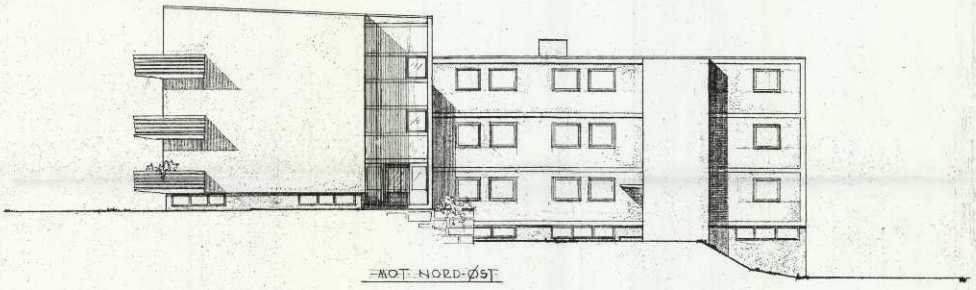
REV.	ANT.	VEDR.	DATO	SIGN.

SAMEIET ØVRE GRØNLIVEG 16
Gnr 107 bnr 1137
FASADER MOT NORDVEST OG SYDØST
REHABILITERING

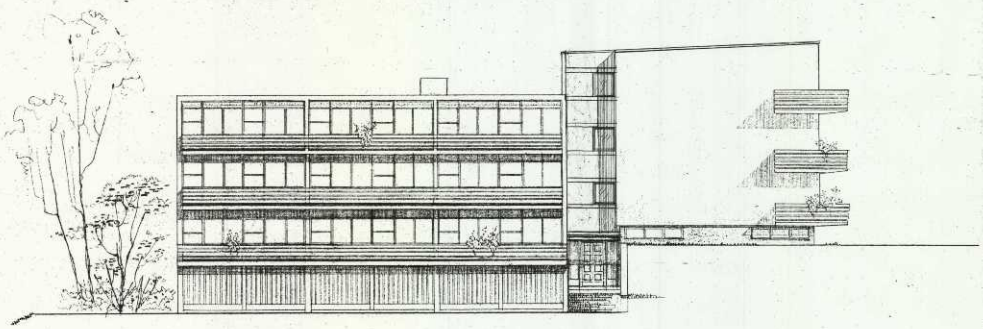
MÅL: 1:100
DATO: 04.02.00
SIGN.: PSE
ERST.:

SIV. ARK. MNAL INGER SKYBAK EGGESVIK
MOGENS THORSENG GT. 4A, 0264 OSLO

TEGN. NR.: 2



MOT NORD-ØST



MOT SYDVEST

LØRENSKOG KOMMUNE
Utbyggingsetaten
95/2657 2
23 FEB 2000
107/1137
OKK

GODKJENT
UTBYGGINGSSJEFEN
I LØRENSKOG
26/9 2000
A. Thorsen

REV.	ANT.	VEDR.	DATO	SIGN.

SAMEIET ØVRE GRØNLIVEG 16
Gnr 107 bnr 1137
FASADER MOT NORDØST OG SYDVEST
REHABILITERING

MÅL 1:100
DATO 040200
SIGN. TSE
ERST.

SIV. ARK. MNAL INGER SKYBAK EGGESVIK
MOGENS THORSENS GT. 4A, 0264 OSLO

TEGN. NR.: 3

Tinglysingssternpel

DAGBOKFØRT
29.11.84 09589
SORENSKRIVEREN I
STRØMMEN

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr. 107	Bnr. 1137	Fnr.	Kommune Lørenskog

2. Eier	Navn A/S Øvre Grønlivei 16	Fødselsdato (dag, mnd., år)

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [x] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[x] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[x] kommunen har gjort vedtak om seksjoneringsforbud i § 5 nr. 4, tredje ledd.
kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, 3. og 4. ledd, ikke er til hinder for
eller seksjoneringen.

[ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

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

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Nr.3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-83

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner =	Snr.	Formål	Brøk med nevner= 978
1	2	3	1	2	3
1	B	42	21	B	50
2	B	42	22		
3	B	42	23		
4	B	50	24		
5	B	50	24		
6	B	50	26		
7	B	50	27		
8	B	42	28		
9	B	42	29		
10	B	42	30		
11	B	50	31		
12	B	50	32		
13	B	50	33		
14	B	50	34		
15	B	42	35		
16	B	42	36		
17	B	42	37		
18	B	50	38		
19	B	50	39		
20	B	50	40		
Sum teller skal stemme med nevner			Sum teller skal stemme med nevner		978

Ad kolonne 2 (**formål**): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

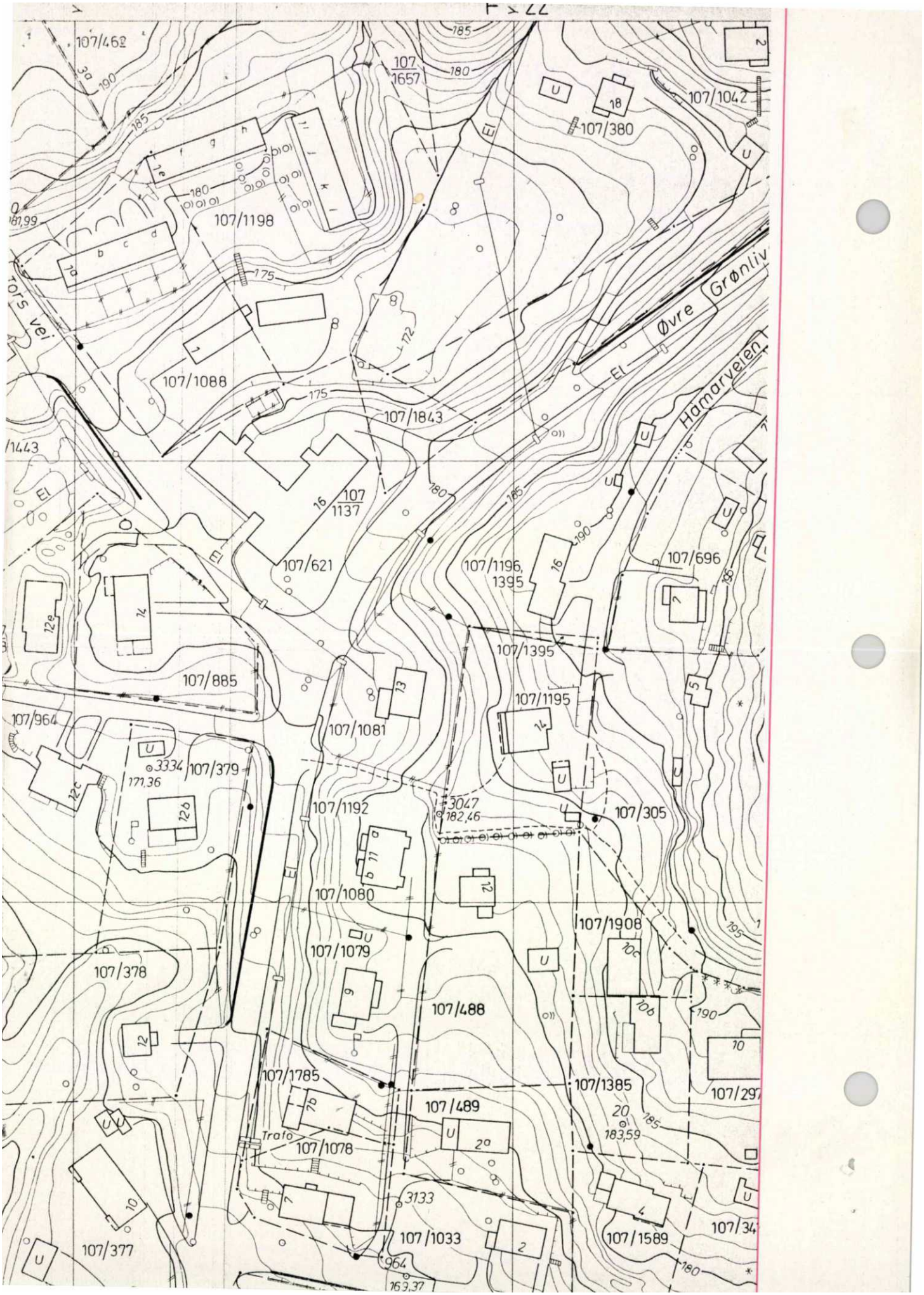
Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

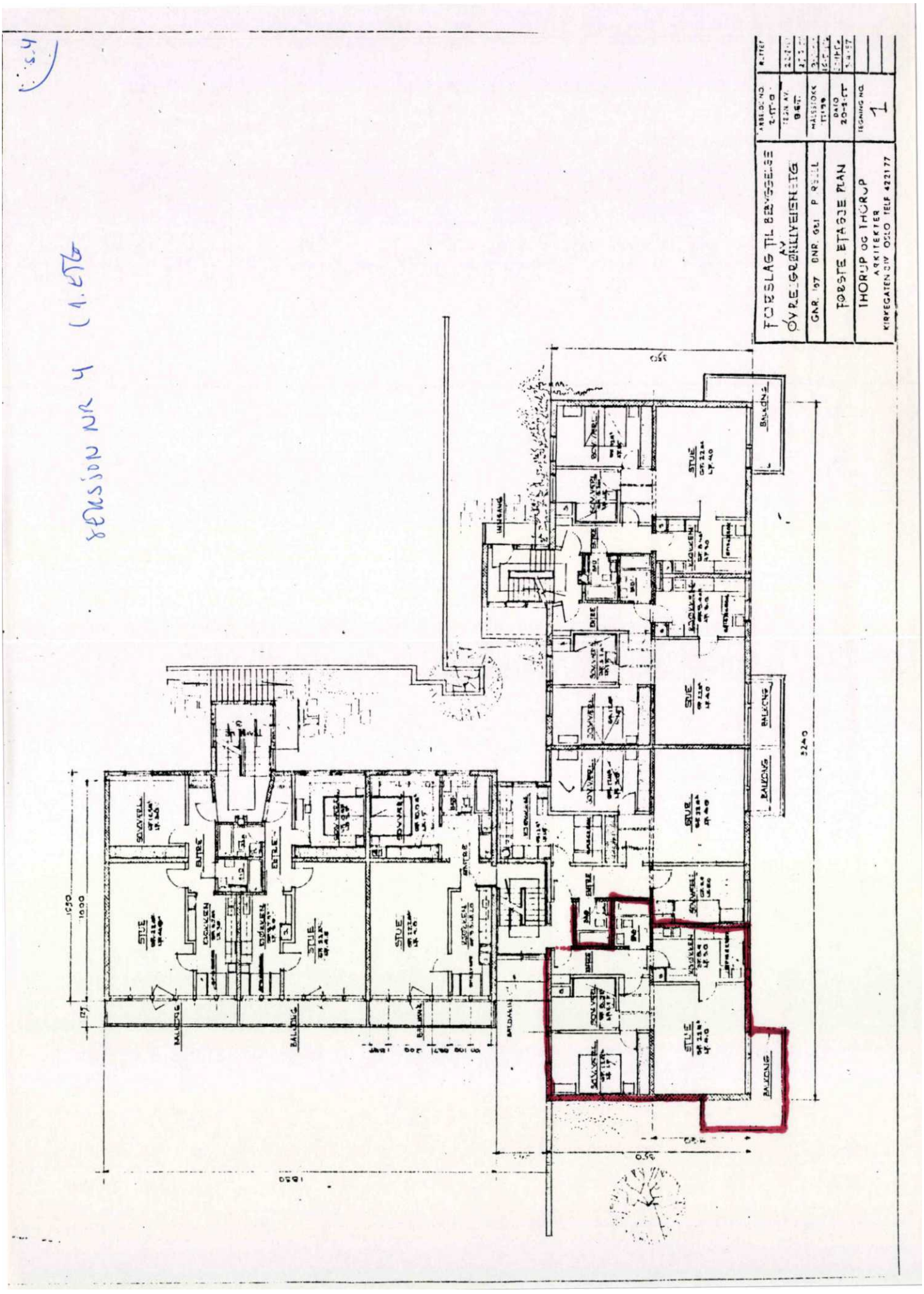
7. Supplerende tekst

Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
21.11.1984	Jan-Egil Bjørnseth Dag Linde Arvid Hansen Synnøve Inger Schmidt
Sted: Fjellhamar	

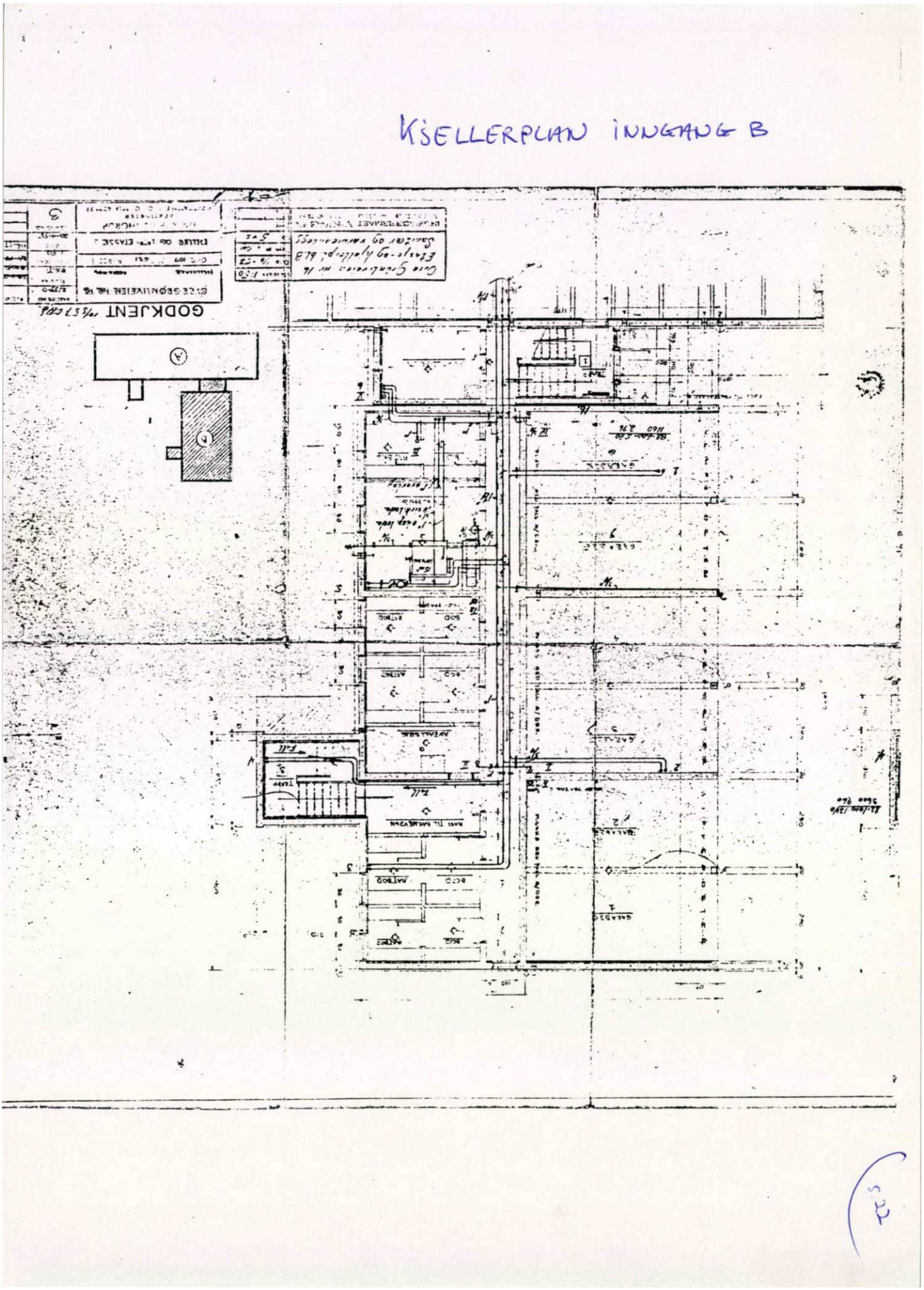
Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
ADV. ESPEN TØNDER	P.b. 7558, SKILLEBEKK 0205 0862	447844


107/1198
107/1088
107/1843
107/1137
107/621
107/1196, 1395
107/696
107/1395
107/885
107/964
107/1081
107/1195
107/379
107/1192
107/305
107/1080
107/1908
107/1079
107/378
107/488
107/1785
107/1385
107/489
107/1078
107/1033
107/1589
107/377
Øvre Grønliv
Hamarveien
Trafo


FORSLAG TIL BEBYGGELSE AV OVERBYGGINGSLEILIGHETER
GNR. 197 BNR. 661 P. REGL
FØRSTE ETASJE PLAN
IHORUP OG IHORUP
ARKITEKTER
KIRKEGATEN 21V OSLO TELF 421177
1
REVISJON NR 4 (1.ETG
STUE
SOVEROM
BADEROM
BALKONG
2240

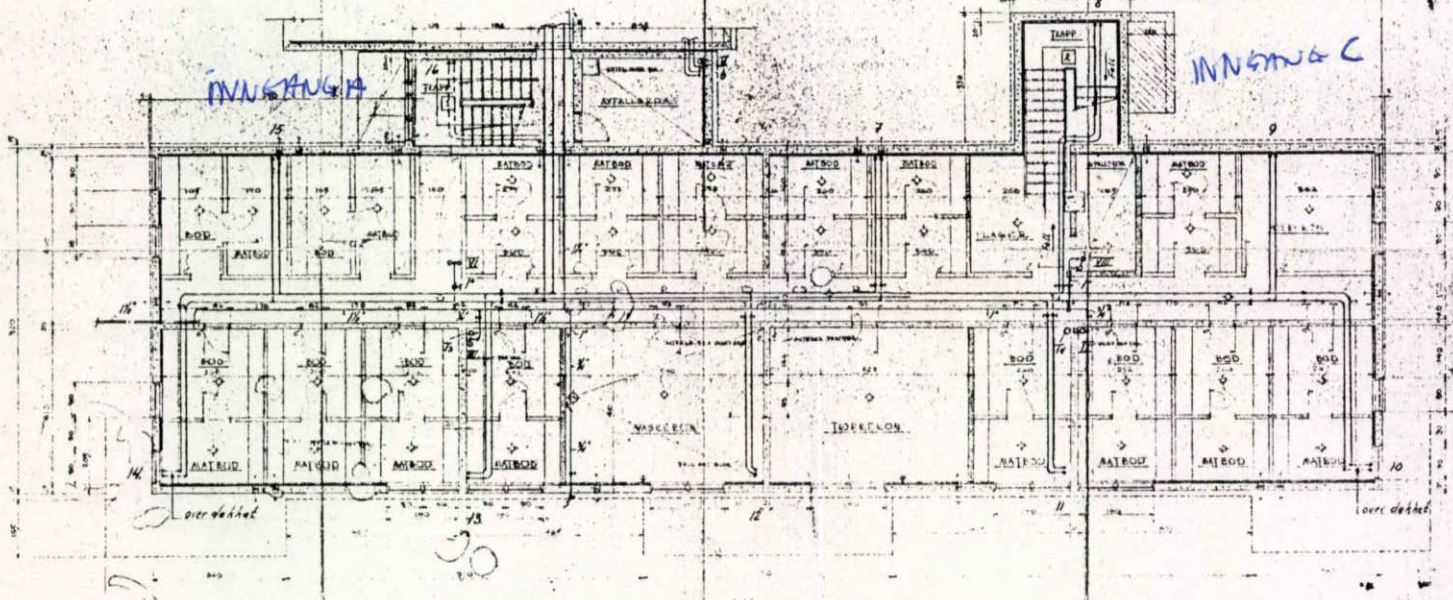
KJELLERPLAN INNGANG B



Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 1984/9589/8
Attesteringstidspunkt 2026-03-04 15:46

KJELLERPLAN INNGANG A og C



GODKJENT

Øvre Grønliveien nr 16
Kjellerplan bl A
Sanitær- og varmeanlegg

1:50
2
2

-101 23 JAN. 1991 1

TINGLYST
05 MARS 1991
NEDRE ROMERIKE
HERREDSRETT
DAGBOKNR: 4320

E R K L Æ R I N G

Undertegnede, eier av gnr. 107, bnr. 1137 og 621, Øvre Grønli vei nr. 16 i Lørenskog, forplikter seg herved til å fjerne deler av gjerde uten omkostninger for Lørenskog kommune hvis bygningsrådet anser dette som nødvendig i forbindelse med opparbeidelse av veien m/fortau i henhold til foreslått reguleringsplan.

Denne erklæring blir å overføre på fremtidige eiere og blir å tinglyse som heftelse på eiendommen.

Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke fra Lørenskog bygningsråd.

Erklæringen gjelder gjerde som godkjent av Lørenskog bygningsråd den 17.12.90 som sak 253/90 og vist på kart med jnr.2140/90.

Doknr: 4320 Tinglyst: 05.04.1991 Emb. 008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

FJELLHAMAR den 10/1 1991

Wigdis Fahle for ØGei S/E

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:
Tors vei 1, 1464 Fjellhamar
Gnr. 107, Bnr. 1137, Snr. 4, Lørenskog kommune.

Oppdragsnummer:
121260069

Meglerforetak: PrivatMegleren Brustad & Partnere

Saksbehandler: Werner Holthe

Telefon / Mobil: 63 97 61 00 / 966 26 660

E-post: werner.holthe@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.
