

Ingvald Kristiansens gate 7

LØRENSKOG SENTRUM

notar



Prisantydning Kr. 5 290 000,- Boligtype Eierleilighet BRA-i/BRA Total 58/63 kvm
Megler Ernest Kastrati Tlf 482 90 120

NOTAR.NO

notar



Ingvald Kristiansens gate 7

**Ny og ubebodd 3-roms selveier fra 2025 | 2
herlige balkonger | Garasjeplass | Attraktiv
beliggenhet | Nybygg garanti!**

Adresse	Ingvald Kristiansens gate 7 1471 LØRENSKOG
Prisantydning	Kr 5 290 000,-
Omkostninger	Kr 133 340,-
Totalpris	Kr 5 423 340,-
Fellesutgifter	Kr 2 895,-
BRA-i/BRA Total	58/63 m ²
Eierform	Eierseksjon
Boligtype	Eierleilighet
Byggeår	2025
Soverom	2
Etasje	5

Velkommen til Ingvald Kristiansens gate 7 – en moderne og nyoppført 3-roms selveierleilighet med gjennomtenkt planløsning i boligprosjektet Skårerløkka Premium. Leiligheten byr på en åpen og sosial stue- og kjøkkenløsning med direkte utgang til en herlig sydvendt balkong som fungerer som en naturlig forlengelse av oppholdsrommet. Videre disponerer du to romslige soverom, et stilrent bad og eget teknisk rom. Boligprosjektet har fantastiske fellesarealer med flere sittegrupper og grøntarealer. Attraktiv beliggenhet med nærhet til alt du måtte trenge av servicetiltbud!

Kort om boligen:

- Ny og ubebodd fra 2025
- Gjennomtenkt planløsning
- Strøken standard
- To sydvendte balkonger
- Nybygg garanti
- Sentral beliggenhet med nærhet til alt!

Velkommen til visning – her kan du flytte rett inn!

Notar Oslo sentrum

Waldemar Thranes gate 72
0175 OSLO



Ernest Kastrati

Partner/Eiendomsmegler
482 90 120 / ernest@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	16
Nøkkelinformasjon	17
Plantegning	35
Vedlegg	37
Budgivning	78

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet.

Live budgivning:

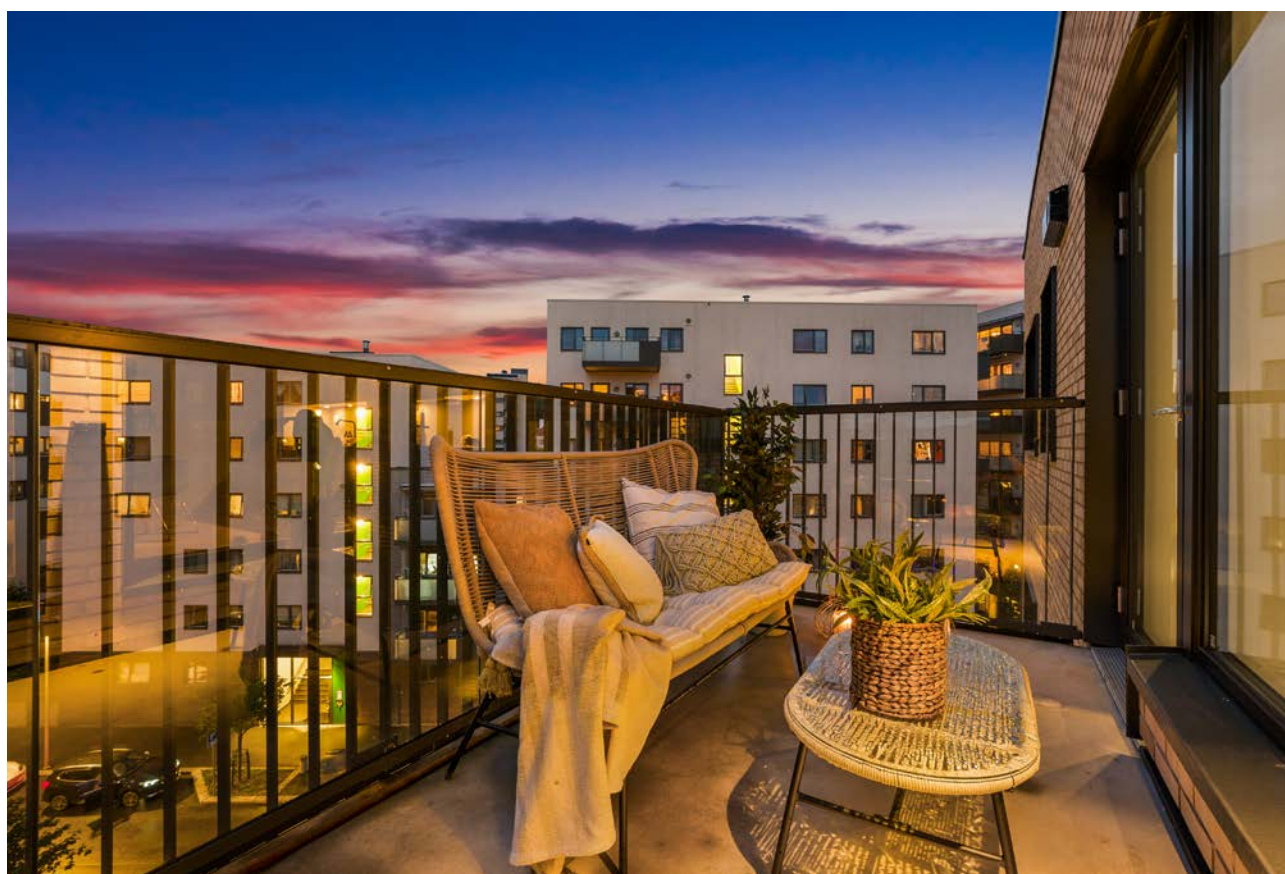
Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning

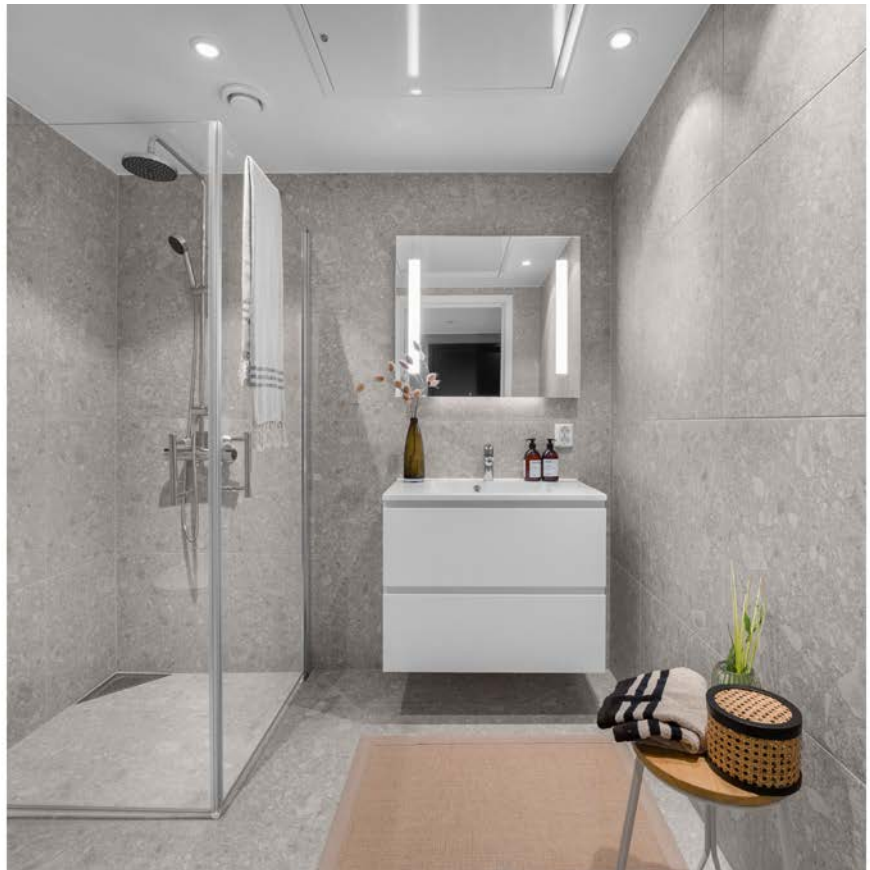




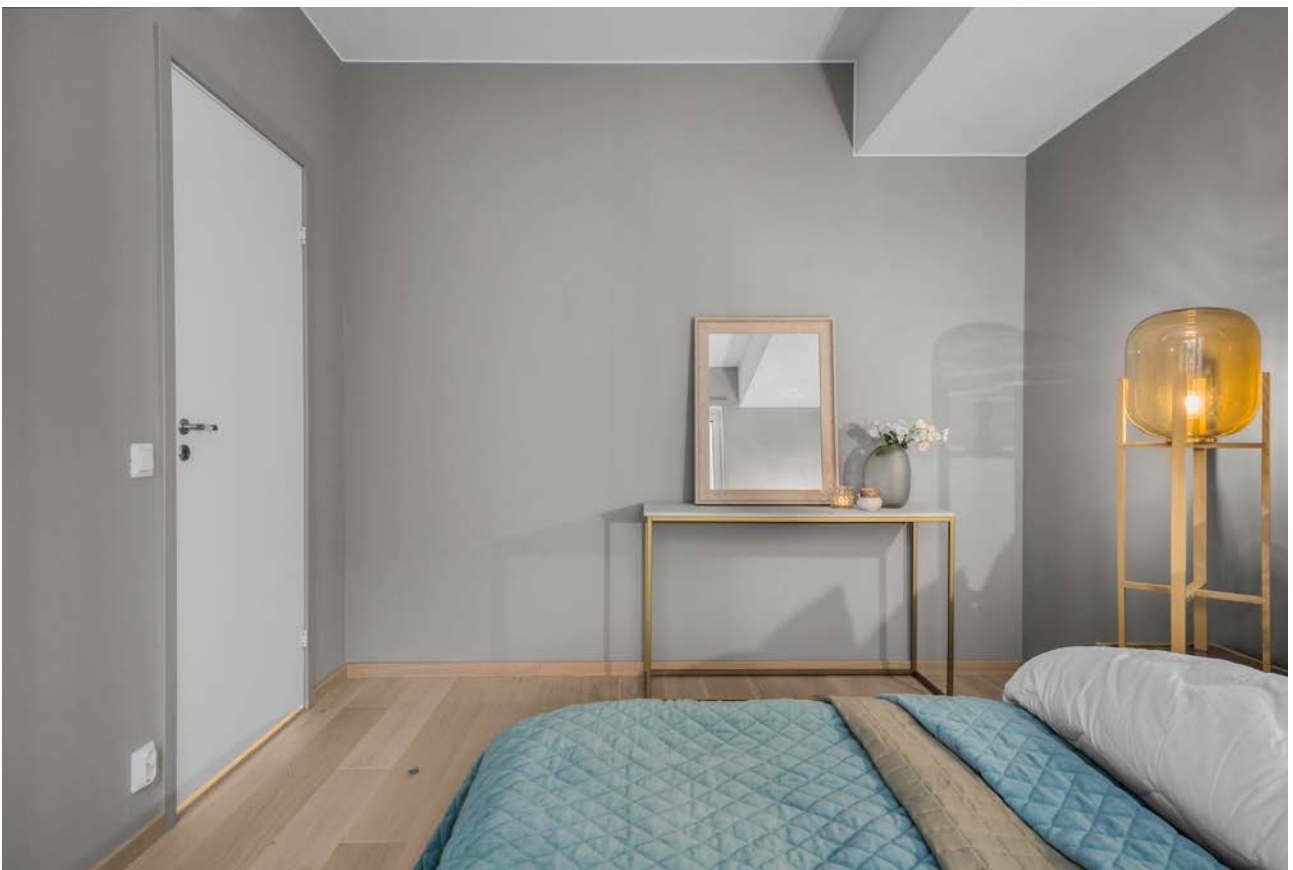
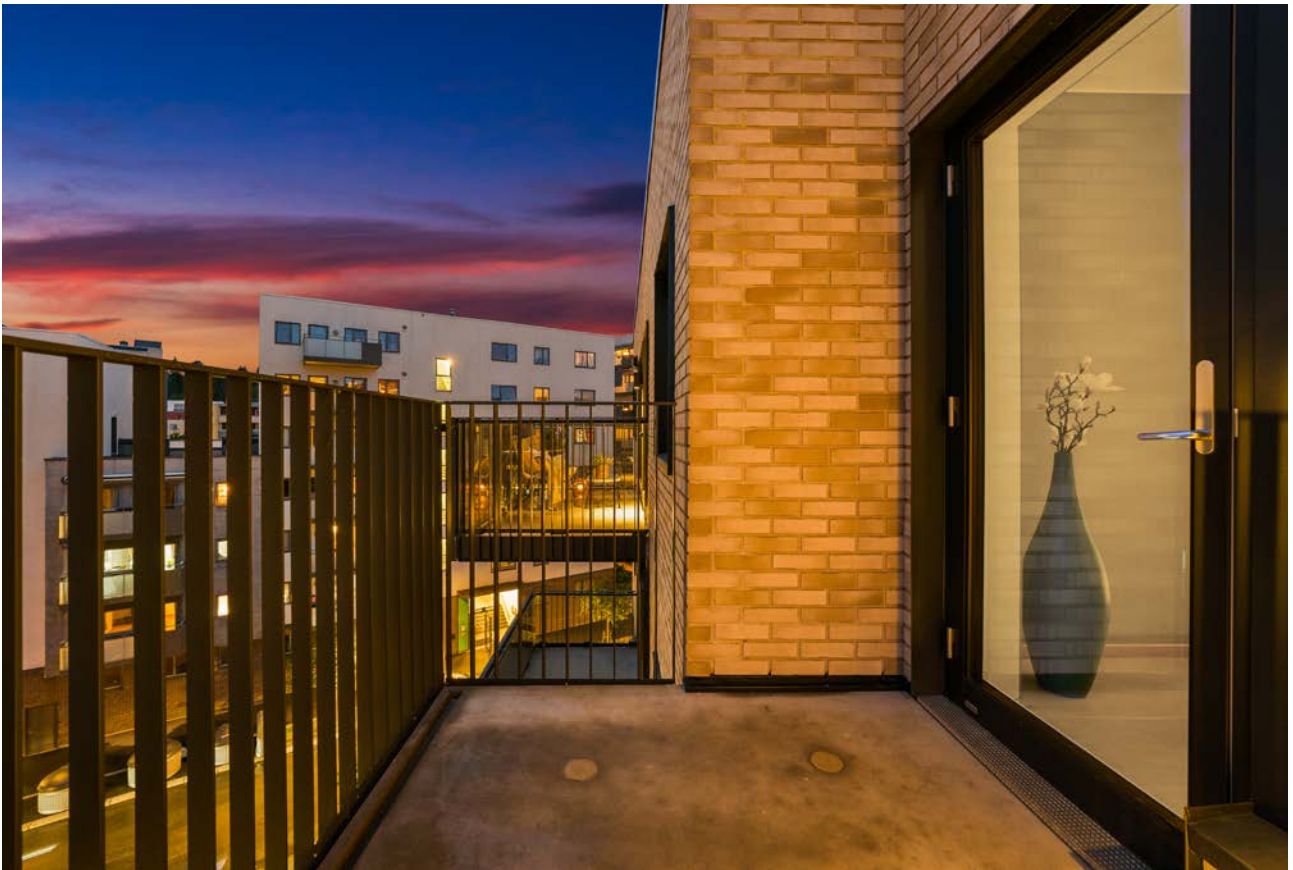




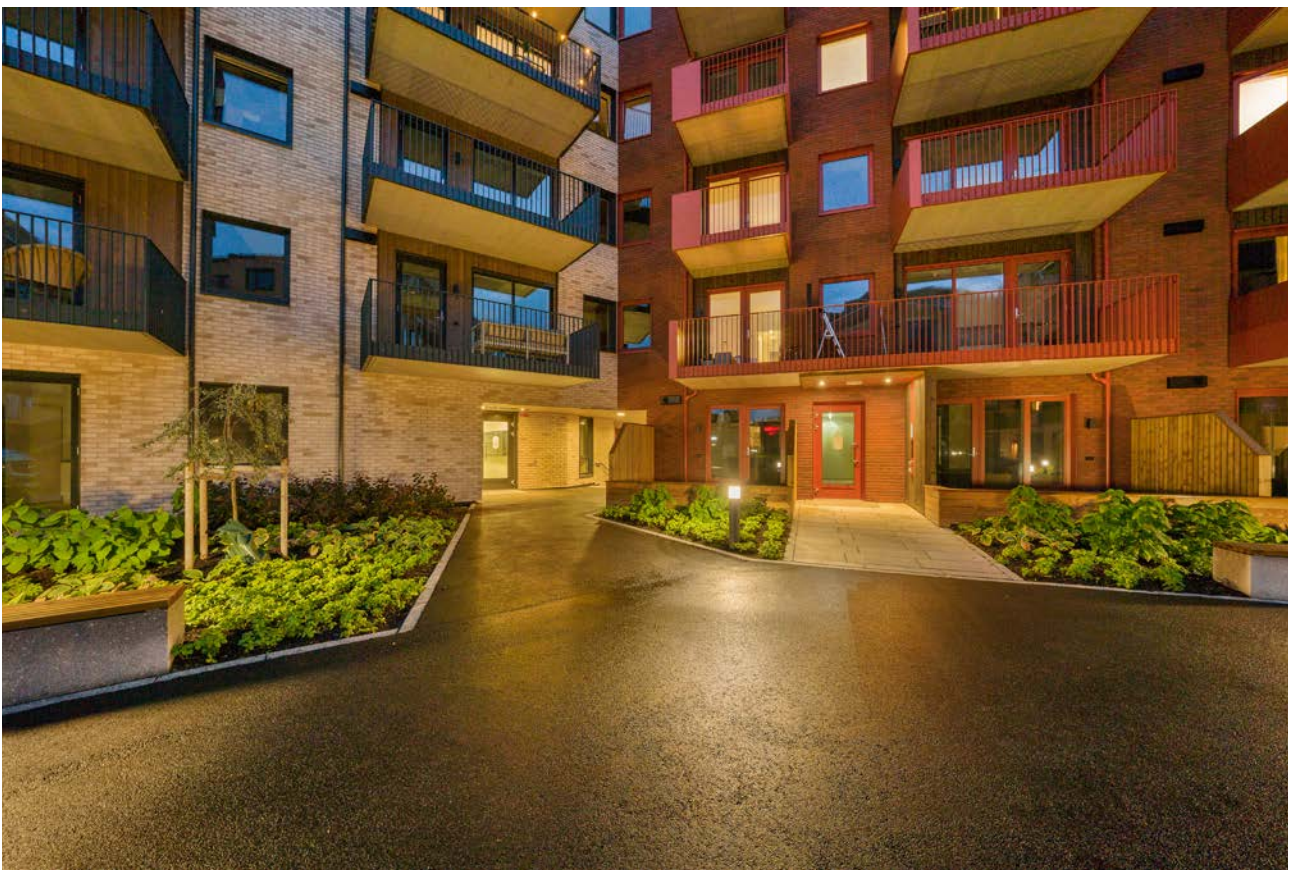


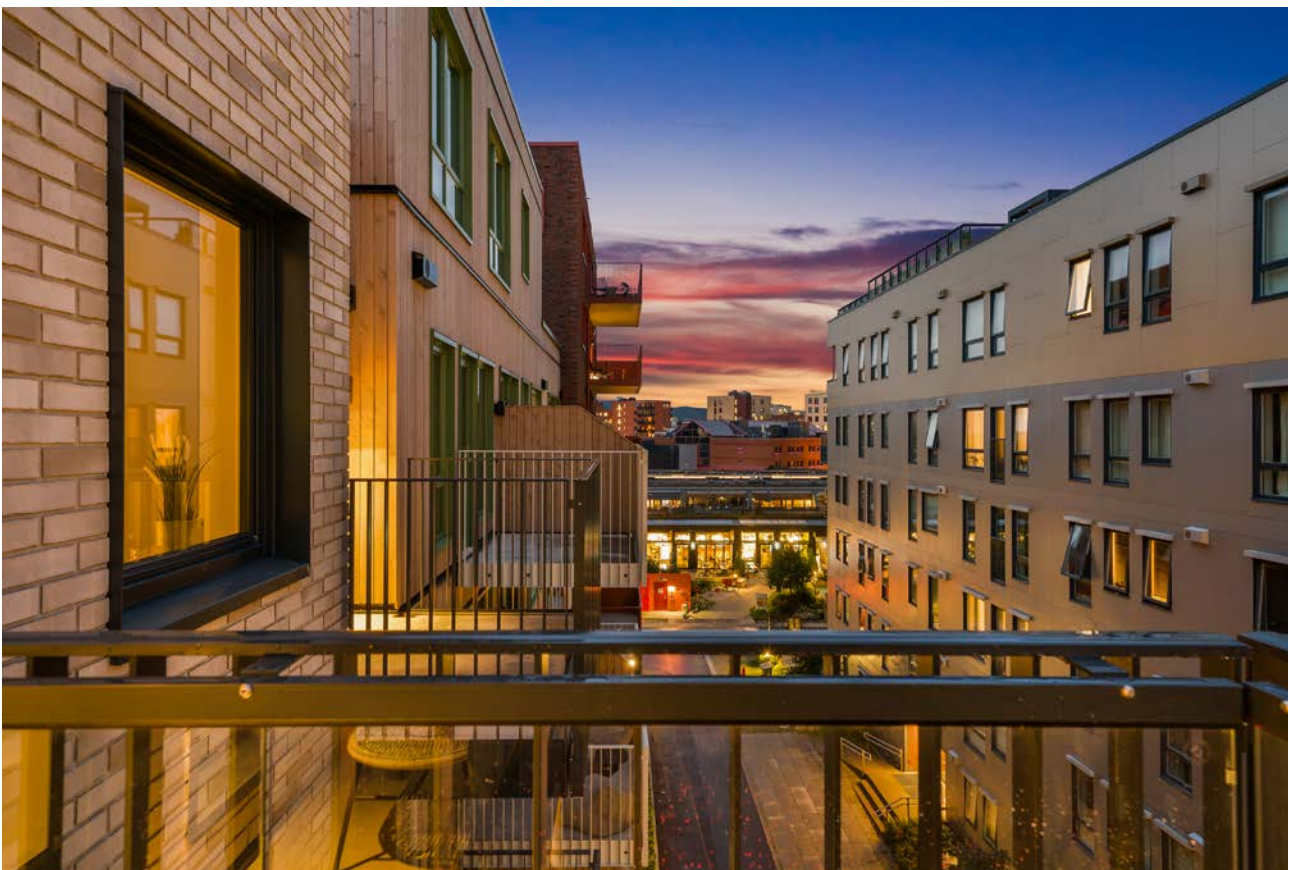












Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Skårerløkka i Lørenskog er et attraktivt og familievennlig boligområde, som kombinerer ro og naturskjønnhet med moderne fasiliteter og god tilgjengelighet.

For barnefamilier er det flere skoler og barnehager i nærheten, og området er kjent for sitt trygge og rolige nabolag. Her finner du også et rikt utvalg av fritidstilbud, som idrettsanlegg, turstier og nærhet til både natur og servicefunksjoner. Lørenskog sentrum byr på et variert tilbud av butikker, kafeer og restauranter, noe som gir området et sentralt, men samtidig avslappet, preg.

Triaden kjøpesenter stod ferdig i 2024 og kan skilte med et bredt tilbud av butikker, restauranter og andre servicefasiliteter.

Playworld har åpnet med over 1700+ kvadrat med opplevelse og familieaktiviteter. Trampoliner og klatreutfordringer, samt et tårnhopp som er utfordrende selv for de tøffeste. For den aktive er både Sats i tillegg til Sporty + 60 som er et nytt og unikt treningssenter for deg over 60 år tilgjengelig på senteret.

Ønsker du et enda større utvalg av butikker og servicetilbud kan du ta den korte turen bort til Metro kjøpesenter som tilbyr over hundre butikker og spisesteder, i tillegg til en egen bowlinghall. Vegg i vegg med Metro ligger kulturhuset Lørenskog Hus, som rommer kinosaler, bibliotek og scener for et bredt utvalg kulturaktiviteter.

Nærheten til Lørenskog Stasjon gir rask tilgang til både tog- og busstjenester, noe som gjør det enkelt å komme seg til Oslo sentrum på under 20 minutter. Ellingsrudåsen T-banestasjon kan også være et alternativ. Her kjører linje 2 Østerås - Ellingsrudåsen. Med bil tar det ca. 30 min. til Oslo Lufthavn Gardermoen.

Skårerløkka er dermed det perfekte valget for de som ønsker et moderne, praktisk og rolig sted å bo, med alt man trenger for både arbeid, fritid og familieliv rett i nærheten.

ADKOMST

Se digitalt kart i finn-annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Ingvald Kristiansens gate 7, 1471 LØRENSKOG

OPPDRAKSNUMMER

17-0091/25

SELGER

Fitim Cipi

Eljo Cipi

MATRIKKE

Gårdsnummer 101, bruksnummer 204, seksjonsnummer 72,
i Skårerløkka 2 Sameie med orgnr.: 935587654 i Lørenskog kommune.

EIEFORM

Eierseksjon

BOLIGTYPE

Eierleilighet

ENERGIKLASSE

Energifarge Ukjent og bokstav unknown.

INFO ENERGIKLASSE

Leiligheter vil få energiklasse B. Leilighetene leveres med energisertifikat og klassen på den enkelte leiligheten blir avgjort ved beregninger før innflytting. Ved senere salg av leiligheten er det energibruken til hver enkelt seksjonseier som avgjør hvilken klasse den kommer i.

Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT

Eiet tomt

BESKRIVELSE AV TOMT

Pent opparbeidet fellesareal.

SAMEIEBRØK

58/17611

TAKST

Arealrapport datert 29.08.2025. utført av Pål Henry Tronsen.

BYGGEÅR

2025

BYGEMÅTE

Bygningen er fundamentert til fjell med borede stålrør. Bærekonstruksjon i betong og stål. Tak er i betong med fallisolasjon, papp-/folietekking, sluk med innvendige nedløp på horisontale takflater, utvendig nedløp på skråtakskonstruksjoner. Det vil bli deler av prosjektet som dekkes med grønne tak. Yttervegger i isolert bindingsverk kledd utvendig med tegl og tre. Plater i metall eller sementbaserte plater kan bli benyttet som komplement ved innganger, oppbygg etc. Innvendig er de kledd med gips. Innervegger i betong eller bindingsverk kledd med gips.

Balkonger som ikke har tak eller overliggende balkong vil utformes med sluk. Balkonger er som en utvendig konstruksjon å anse og mindre ansamlinger av vann vil derfor kunne oppstå på gulvflaten etter regnvær. Det samme vil gjelde drypp fra overliggende balkong og rekkverk.

BEBYGGELSE

Skårerløkka salgstrinn 1 ble ferdigstilt august 2021 og består av en bygning over 7 etasjer. Trinn 1 er utskilt på en egen eiendom, og utgjør et separat sameie.

Skårerløkka salgstrinn 2 blir inntil 7 etasjer og består av 3 bygninger. Det blir en sammenhengende bygning med flere oppganger og to punkthus i gårdsrommet. Skårerløkka salgstrinn 3 blir inntil 7 etasjer. Det blir to sammenhengende bygninger med flere oppganger og to punkthus i gårdsrommet. For øvrig pågår det også utbygging av byggetrinn BT6. BT6 vil bestå av kontor, næring og boliger for utleie.

Utvidelse av Triaden kjøpesenter ble ferdigstilt høsten 2023.

Det vil på området Skårer Vest felt 8 være allment tilgjengelige utearealer og gangstier. Det blir blant annet en allment tilgjengelig gangsti mellom Skårerløkka salgstrinn 2 og 3. Det store aktivitets- og parkområdet mellom Triaden og de tre salgstrinnene i Skårerløkka, vil også være allment tilgjengelig.

Dører:

Hovedinngangsdør leveres i sort med sort innramming og gerikter. Døren er brann- og lydklassifisert iht. forskriftene med FGgodkjent sylindrlås. (Det leveres vanlig vrider på innsiden iht. sikkerhet ved brann). Entredører til leiligheter i punkthus vil få samme farge som vinduer på inn- og utside.

Innvendige dører:

Innerdører leveres hvite, glatte med vridere med stål utseende, og med hvite karmer og gerikter. Gerikter er fabrikkmalt med synlige stiftehoder.

Vinduer:

Vinduer med 3-lags energiglass. Aluminium utvendig og tre innvendig. Enkelte vinduer er faste og kan ikke åpnes. Disse vinduene må pusses fra terrasse, balkong eller fra vindusfelt ved siden av. Gerikter er fabrikkmalt med synlige stiftehoder. Vindusomramming har hvit innside og utside har farge iht. arkitektens valg.

Balkonger/terrasser:

Belysning på balkong blir Astro chios 15 sort vegglampe, eller lignende. Dobbel stikkontakt på utvendig vegg. Balkonger har betongdekke. Takterrasser og terrasser på terreng (markterrasser) har trykkimpregneret terrassebord. Balkonger og takterrasser leveres med spilerekkverk, kombinert spileplate - rekkverk og håndløper

iht. arkitektens valg. Skille mellom privat område og fellesområde for terrasser på terreng (markterrasser), vil bli med skjermvegger / beplantning/ blomsterkasser eller lignende. Endelig utforming/materialvalg avgjøres under detaljprosjekteringen, ref. pkt. om Utomhus.

Ventilasjon:

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Aggregat plasseres primært i himling på badrom. Endelig plassering blir gjort i forbindelse med detaljprosjekteringen. Det henvises til egne punkt vedrørende innkassinger og himling for å skjule tekniske anlegg.

Elektrisk anlegg:

Elektrisk anlegg ligger generelt skjult i leiligheten. Unntak er fremføring for stikk under overskap, stikk utvendig på balkong og på betongvegger og i den innvendige boden. Stikk for lyspunkt i tak plasseres generelt på nærmeste vegg i forhold til møblering i prospekt og stikket plasseres i overgang mellom vegg og tak. Alle rom har stikkontakter iht. gjeldende NEK400 for boliger ved rammesøknadstidspunkt (mars 2021). I nedsenket himling i gang og entrè på 1 og 2 roms, leveres det uttak for takarmatur med av/på bryter. I 3- og 4roms leiligheter leveres downlights, type LED, med dimmer. I bod leveres taklampe.

Brannsikring:

Det leveres pulverapparat. Leilighetene er sprinklet innvendig. Bygningen brannsikres etter forskriftenes krav.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger har ingenting å trekke frem i sin egenerklæring.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Området er regulert til bolig, kjøpesenter, forretning, offentlig eller privat tjenesteyting, kontor, hotell, bevertning, uteoppholdsareal og parkeringshus.

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen ligger i et område som er under utbygging og at det derfor må påregnes byggeaktivitet, nabovarsler og eventuelt reguleringsendringer i nærområdet.

Det er prosjektert næringslokaler på ca. 410 kvm i 1. etasje i bygg J i Rådmann Paulsensgate ut om Emaljeplassen (Sentralplassen). Varelevering må regnes med.

OPPVARMING

Vannbåren gulvvarme fra sentralt fjernvarmeanlegg. Vannbåren gulvvarme leveres alltid til et minimum på bad, stue og kjøkken. I soverom vil det bli etablert stikk ved vindu hvor kjøper selv kan supplere med panelovn. Forbruket av varme og varmt tappevann måles mot reelt forbruk i hver leilighet.

TV/INTERNETT/BREDBÅND

1 stk. fiberuttak i stuen. Uttaket benyttes til tv/radio og trådløst nett. Leiligheten leveres ferdig tilknyttet tv- og datasignaler. Selger har på vegne av Sameiet tegnet en 5 års kontrakt for signalleveranse med en kollektiv grunnpakke. Denne leveres av Telia. Fast analog telefonlinje inngår ikke. Kjøper kan bestille bredbåndstelefon direkte fra signalleverandør.

PARKERINGSFORHOLD

Parkeringskjelleren ligger i en anleggseiendom, gnr. 101, bnr.211, snr.2, som eies og driftes av Thongård AS.

Parkeringskjeller med automatisk åpning av garasjeport med mobiltelefon. Parkeringen etableres over to etasjer, hvor boligparkeringsetasjen vil være den underste P-etasjen.

Parkering vil være i parkeringskjeller under Skårerløkka. Adkomst vil være fra Rådmann Paulsensgate. Parkeringskjelleren vil også benyttes til parkering for Triaden kjøpesenter og andre boligselskaper på Skårerløkka/ Triaden.

Garasje plass blir tinglyst som en parkeringsrettighet. Parkeringsrettigheten følger seksjonsnummeret, og rettigheten vil fremkomme av grunnboken. Dette er pt ikke registrert hos forr.fører da vi venter på oversikt fra utbygger. Når dette er på plass vil det tilfalle forr.fører ett administrasjonsgebyr iht gjeldende prisliste.

Kjøpere av bruksrett til parkeringsplass skal betale en forholdsmessig andel av kostnadene knyttet til drift og vedlikehold av parkeringskjelleren. Dette er ennå ikke klart.

VEI/VANN/KLOAKK

Offentlig vei. Offentlig vann og kloakk, via private stikkledninger.

BEBYGGELSE

Sentralt og urbant boligområde bestående primært av blokkbebyggelse og næring.

ADGANG TIL UTELEIE

Leiligheten kan leies ut, jfr. eierseksjonsloven og sameiets vedtekter. dvs. utleie med varighet på over 30 sammenhengende dager.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Merk imidlertid at begrensningen ikke gjelder for sameier hvor alle bruksenhetene brukes som fritidsboliger.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger midlertidlig brukstillatelse for boligblokker A-F, G og H med garasjeanlegg fra 08.08.2025.

At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

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

RADONMÅLING

Det legges radonduk over betongen ved bygging og det er krav som må være oppfylt iht. TEK-17. Radonmembran – også kalt radonsperre, radonduk eller radonmatte – brukes som tettesjikt for å sperre forbindelsen mellom luften inne og luften i byggegrunnen. Radonmembran beskytter effektivt mot farlig radongass – en naturlig gass som dannes i berggrunn, samt i pukk og grus og som siver inn gjennom byggegrunnen. Radonmembran er i de fleste tilfeller produsert av plast, gummi eller asfalt. Radonmembran gir en sikker og effektiv beskyttelse mot at helsefarlige konsentrasjoner av radongass skal trenge inn i bygget. Radonmembranen vil samtidig fungere som en særdeles effektiv fuktsperre.

INNHold

Leiligheten ligger i byggets 5. etasje og inneholder entre, stue, kjøkken, to soverom, to sydvendte balkonger og teknisk rom.

I tillegg disponerer leiligheten en bod på ca. 5 kvm, samt tilgang til sameiets øvrige fellesarealer.

Leiligheter over 50 kvm får privat sportsbod på min. 5 kvm. Leiligheter under 50 kvm får privat sportsbod på 2,5 m².

STANDARD

ENTRÉ

Lys og romslig entré som gir deg et moderne førsteinntrykk av boligen. Her har du god plass til oppbevaring av ulike klesartikler. Det er montert dørcalling med ved inngangsdør.

Fra entré har du direkte tilgang til et praktisk teknisk rom.

KJØKKEN

Kjøkkenet er integrert i den åpne og sosiale planløsningen mot stue. Innredningen leveres fra Norema med fronter i Pluss Beige, kombinert med integrerte hvitevarer fra Electrolux eller tilsvarende kvalitetsleverandør. Under overskapene er det montert utenpåliggende spotter med bryter og stikkontakt på vegg. Kjøkkenet har håndtak i Sopran børstet sort, samt fulldempende dører og skuffer. Komfyrvakt er plassert på vegg over platetopp. Induksjonstopp i glass, stekeovn i glass og stål, kombinert kjøl/frys og oppvaskmaskin.

STUE

Lys og innbydende stue med åpen kjøkkenløsning og store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys. Rommet er lett å møblere og gir god plass til både sofagruppe med tilhørende møblement og en hyggelig spiseplass. Fra stuen er det direkte utgang til en solrik, sydvendt balkong som fungerer som en naturlig forlengelse av oppholdsrommet.

BALKONG

Sydvendt balkong på ca. 8 m² med direkte adkomst fra stuen/kjøkken. Balkongen byr på gode innredningsmuligheter, med plass til en hyggelig utegruppe hvor du kan nyte lange og fine sommerkvelder.

BAD

Moderne og stilrent bad som gir et eksklusivt og tidløst uttrykk. Dusjsonen er romslig og avskjermet med en glassvegg, noe som skaper en åpen og luftig følelse samtidig som det beskytter resten av rommet mot vannsprut. Dusjen er utstyrt med både regn- og hånddusj for optimal komfort. Servantskapet har et moderne, minimalistisk design i hvitt, og gir praktisk oppbevaring. Over servanten henger et speil med integrert LED-belysning, som gir både god arbeidslys og en luksuriøs atmosfære.

SOVEROM I

Romslig soverom med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Rommet har god plass til dobbeltseng med nattbord, samt garderobeskap som gir praktiske oppbevaringsmuligheter. Fra soverommet har du direkte adkomst til en solrik, sydvendt balkong – et perfekt sted å starte dagen med en kopp kaffe.

BALKONG

Sydvendt balkong på ca. 5 m² med direkte adkomst fra soverommet. Her har du plass til innrede med hyggelig sittegruppe, perfekt for å nyte morgenkaffen eller varme ettermiddager.

SOVEROM II

Leilighetens andre soverom er også av god størrelse med plass til å innrede med seng med tilhørende nattbord, samt garderobeskap for god plass til oppbevaring av klesartikler. Rommets vindusflater gir godt med lysinnslipp og gjør det enkelt å lufte ut.

INNVENDIGE OVERFLATER:

Gulv: 1 stavs eikeparkett - hvitpigmentert. Eik gulvlist med synlige skruer/stifter.

Vegger: Glatt malte vegger

Himling: Hvit malt betong i fargen NCS S 0500-N. Ingen taklist. Synlige v-fuger der hvor det er ikke nedsenket himling. Nedsenket himling utføres i malt gips, bortsett fra innvendig i bod hvor det blir hvit systemhimling. Det blir montert hvit systemhimling i innvendig bod.

HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

INNBO OG LØSØRE

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 tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i den vedlagte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

AREALER

BRA - i: 58 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 63 m²

TBA: 13 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m² Garasje, Bod

5. etasje

BRA-i: 58 m² Stue/kjøkken, Bad, Entré, Teknisk rom, Soverom, Soverom 2

TBA fordelt på etasje

5. etasje

13 m²

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Takhøyden i leiligheten er varierende, og det er målt:

Stue, 269 cm.

Bad, 222 cm.

Bod i kjeller, 264 cm

Leiligheter over 50 kvm får privat sportsbod på min. 5 kvm. Sportsbodene er ikke klimatisert. Gulv og tak i støvbundet betong.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 5 290 000,-

pr år 2024

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

INFO EIENDOMSSKATT

Det foreligger ikke eiendomsskatt i Lørenskog kommune

VANNAVGIFT

Årlig kr 79 417,-

Vannavgift år: 2024

FELLESKOSTNADER

Kr. 2 895,-/mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Felleskostnadene pr. månedlig intervall er på kr. 2.895,- og fordeles følgende:

Premium pr. mnd. kr. 200,-

Felleskostnader likt bolig kr. 250,-

TV/internett: kr. 299,-

Felleskostnader øbrøk bolig: kr. 2.146,-

Det innkreves en startkapital tilsvarende 2xfelleskostnader brøk bolig på første hele måned etter overtagelse for 1.gangs kjøper.

Oppvarming og varmtvann leveres av Smartly og kommer i tillegg til felleskostnadene. Smartly sender egen faktura til seksjonseier hver måned.

Denne inneholder systemkost, kostnader for forbruk av både varme og varmt vann, og i tillegg kostnader for fellesoppvarming/felles vann fordelt per leilighet.

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Boligen er nylig oppført og det foreligger derfor ikke formuesverdi pt.

Ved primærbolig utgjør formuesverdien 25% av markedsverdien for 2024. Ved sekundærbolig er formuesverdien det samme som boligens markedsverdi (100%).

For mer informasjon, se skatteetatens hjemmeside og kalkulator for beregning av formuesverdi.

OMKOSTNINGER

5 290 000 Prisantydning

Omkostninger

10 900 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

2 800 Boligkjøperforsikring Help Pluss – ett års varighet (valgfritt)

132 250 Dokumentavgift

545 Tinglysing skjøte

545 Tinglysning pantedokument (pr. stk.)

133 340 Omkostninger totalt

144 240 (med Boligkjøperforsikring – fem års varighet)

147 040 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 423 340 Totalpris. inkl. omkostninger

5 434 240 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring – fem års varighet)

5 437 040 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

Seksjonene overdras fri for pengeheftelser med unntak av lovpålagt panterett til sameiet som sikkerhet for oppfyllelse av den enkelte sameiers fellesforpliktelser (herunder innbetaling av fellesutgifter). Kjøper må akseptere tinglysing av eventuelle avtaler som er nødvendig i forbindelse med utbyggingen av prosjektet.

Oppgjørsmegler vil tinglyse sikringsobligasjon med urådighetserklæring. Sikringsobligasjonen skal gi sikkerhet for kjøpers innbetalinger før hjemmelsovergang til kjøper blir tinglyst. Sikringsobligasjonen vil være pålydende prosjektets samlede salgssum med sikkerhet i samtlige av eiendommens seksjoner. Denne heftelsen skal ved hjemmelsovergang til kjøper slettes fra eiendommens grunnboksblad.

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3222/101/204/72:

09.02.1990 – Dokumentnr: 1564 – Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:137

Om rett for bnr:137 til å legge å ha liggende ledningsanlegg for vann, spillvann og overvann over d.e. Best. om vedlikeh. og utgifter til vedlikehold m.fl. best.

Overført fra: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:204

Gjelder denne registerenheten med flere

31.10.2005 – Dokumentnr: 157338 – Best. om vann/kloakkledn.

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:204

Gjelder denne registerenheten med flere

15.08.2006 – Dokumentnr: 382991 – Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Lørenskog Kommune

Org.nr: 842 566 142

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:204

Gjelder denne registerenheten med flere

03.07.2007 – Dokumentnr: 533750 – Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Vestparken AS

Org.nr: 988 387 770

Overført fra: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:204

Gjelder denne registerenheten med flere

23.09.2013 – Dokumentnr: 804314 – Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Rettighet og plikt ved bygging, drift og vedlikehold av
frittstående nettstasjon med tilhørende kabelanlegg.

Overført fra: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:204

Gjelder denne registerenheten med flere

23.09.2013 - Dokumentnr: 804314 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Bestemmelse om beplantning

Overført fra: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:204

Gjelder denne registerenheten med flere

23.09.2013 - Dokumentnr: 804314 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Overført fra: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:204

Gjelder denne registerenheten med flere

22.11.2017 - Dokumentnr: 1310204 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:2

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:3

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:4

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:5

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:6

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:7

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:8

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:9

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:10

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:11

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:12

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:13

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:14

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:15

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:16

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:17

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:18

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:19

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:20

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:21

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:22

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:23

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:24

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:25

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:26

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:27

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:28

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:29

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:30

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:31

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:32

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:33

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:34

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:35
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:36
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:37
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:38
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:39
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:40
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:41
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:42
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:43
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:44
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:45
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:46
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:47
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:48
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:49
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:50
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:51
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:52
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:53
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:54
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune Teknisk Sektor
Org.nr: 974 637 944
Overført fra: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:204
Gjelder denne registerenheten med flere

22.11.2017 - Dokumentnr: 1310204 - Bestemmelse om vannledning

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:21
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:22
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:23
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:24
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:25
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:26
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:27
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:28

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:29
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:30
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:31
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:32
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:33
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:34
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:35
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:36
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:37
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:38
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:39
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:40
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:41
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:42
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:43
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:44
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:45
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:46
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:47
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:48
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:49
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:50
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:51
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:52
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:53
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:54
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune Teknisk Sektor
Org.nr: 974 637 944
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:204
Gjelder denne registerenheten med flere

22.11.2017 - Dokumentnr: 1310204 - Bestemmelse om kloakkledning

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:21

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:22
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:23
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:24
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:25
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:26
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:27
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:28
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:29
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:30
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:31
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:32
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:33
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:34
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:35
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:36
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:37
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:38
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:39
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:40
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:41
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:42
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:43
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:44
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:45
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:46
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:47
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:48
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:49
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:50
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:51
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:52
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:53
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:54
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune Teknisk Sektor
Org.nr: 974 637 944
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:204
Gjelder denne registerenheten med flere

14.08.2019 - Dokumentnr: 934294 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:14

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:21
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:22
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:23
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:24
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:25
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:26
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:27
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:28
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:29
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:30
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:31
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:32
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:33
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:34
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:35
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:36
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:37
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:38
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:39
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:40
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:41
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:42
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:43
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:44
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:45
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:46
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:47
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:48
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:49
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:50
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:51
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:52
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:53
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:126 Snr:54
Overført fra: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:204

Gjelder denne registerenheten med flere

01.12.2021 - Dokumentnr: 1511230 - Bestemmelse om adkomstrett
Gang- og kjøreadkomst

Overført fra: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:204

Gjelder denne registerenheten med flere

01.12.2021 - Dokumentnr: 1511230 - Bestemmelse om vann/kloakk
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Overført fra: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:204

Gjelder denne registerenheten med flere

01.12.2021 - Dokumentnr: 1511230 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Rettighetshaver allmennheten
Bestemmelse om passasje
Overført fra: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:204
Gjelder denne registerenheten med flere

01.12.2021 - Dokumentnr: 1511230 - Erklæring/avtale
Adkomst for brannbiler og brannoppstillingsplass
Overført fra: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:204
Gjelder denne registerenheten med flere

09.10.2024 - Dokumentnr: 2071335 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Bruksrett til fordel for almenheten
Overført fra: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:204
Gjelder denne registerenheten med flere

21.11.2024 - Dokumentnr: 2272513 - Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Gjensidig rett
Overført fra: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:204
Gjelder denne registerenheten med flere

21.05.2025 - Dokumentnr: 565128 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Noroppgjør AS
Org.nr: 986 956 204
Gjelder denne registerenheten med flere

09.04.2025 - Dokumentnr: 403614 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 72
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 58/17611

28.04.2025 - Dokumentnr: 463861 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:202 Bnr:107
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Bestemmelse om rett til brannoppstillingsplass
Bestemmelse om adkomstrett

GRUNNBOKSDATO
09.09.2025

FORSIKRINGSSKAP
Gjensidige Forsikring Asa

POLISENUMMER
94716770

OM SAMEIET

I eierseksjonssameier blir kjøper eier av en sameieandel i eiendommen og får enerett til bruk av sin eierseksjon med eget seksjonsnummer i bygget. Kjøper du en eierseksjon i et eierseksjonssameie, reguleres eierforholdet av lov om eierseksjoner samt vedtekter og husordensregler i sameiet. Vanligvis kan du kjøpe, selge, leie ut og belåne boligen helt fritt. Vedtektene kan inneholde rådighetsbegrensninger. I henhold til eierseksjonsloven er det forbud mot kortidsutleie av seksjonen i sin helhet mer enn 90 døgn i året.

Selskapet har ingen ordensregler og har ikke avholdt ordinært årsmøte.

Årsoppgave blir første gang 31.12.2025

Selskapslokale:

Selskapslokale står til disposisjon for beboere. Dette kan også brukes til møtes eller hjemmekontor.

Gjesteleilighet

Som beboer kan du booke en fullt utstyrt 2-roms gjesteleilighet til dine overnattingsgjester. Det legges opp til at Sameiet kan vedta å kreve inn et beløp for leie av gjesteleilighet og selskapslokale.

KOMMENTAR FELLESgjELD

Sameiet har ingen fellesgjeld.

LÅNEBETINGELSER FELLESgjELD

Ingen lån registrert på selskapet.

REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER

Årsoppgave blir første gang 31.12.2025

FORRETNINGSFØRER

Obos Eiendomsforvaltning AS

FORKJØPSRETT

Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

STYREGODKJENNELSE

Sameiet praktiserer ikke styregodkjennelse av nye eiere.

DYREHOLD

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Selskapet har ingen ordensregler og har ikke avholdt ordinært årsmøte.

Årsoppgave blir første gang 31.12.2025

BEBOERNES FORPLIKTELSE OG DUGNADER

Det må påberegnes at det avholdes dugnad i sameiet.

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Eier må selv stå for kostnader forbundet med eget strømforbruk, innbo- og løsøreforsikring og ev. andre påløpte kostnader som ikke dekkes av husleien.

Det leveres ikke garderobeskap eller skyvedørgarderobes. Det er kun angitt på tegning hvor disse kan plasseres.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har befart boder og sameiets fellesarealer.

Selger har lest og godkjent innholdet i salgsoppgaven.

LEGALPANT

Det gjøres oppmerksom på at sameiet har legalpanterett i seksjonen tilsvarende 2 x folketrygdens grunnbeløp for felleskostnader samt andre krav som skriver seg fra sameieforholdet.

EIERBEGRENSNING

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting. Den som har ervervet seksjonen i strid med forbudet vil i et slikt tilfelle, frivillig eller etter pålegg, måtte selge seksjonen videre til noen som lovlig kan erverve den.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

17.09.2025

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Oslo Eiendomsmegling AS

Waldemar Thranes gate 72, 0175 OSLO. TLF. 22 22 50 20

MEGLER

Ernest Kastrati, Partner/Eiendomsmegler

Epost: ernest@notar.no

Mobil: 482 90 120

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag	kr.	40000.00	(inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse	kr.	16 990,-	(inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr.	7 290,-	(inkl. mva.)
Markedspakke	kr.	19 900,-	(inkl. mva.)
Visninger og overtagelse (pr. stk.)	kr.	3 990,-	(inkl. mva.)
Factoring/Utleddsgebyr	kr.	3 000,-	(inkl. mva.)
Grunnbok/e-tinglysing	kr.	2 000,-	(inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 2 200,- i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring Pluss og kr 1 200,- i honorar for Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring kan tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ved salg av ny bolig eller fritidsbolig som blir solgt innen seks måneder etter fullføringen av boligen, skal selger stille garanti i samsvar med bustadoppføringslova § 12, såfremt selgeren har gjort avtalen som ledd i næringsvirksomhet og kjøperen er forbruker.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/>

personvern.aspx.

HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

VEDLEGG

Arealoppmåling
Kommunale opplysninger
Matrikelrapport
Nabolagsprofil
Forbrukerinformasjon - Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022
Tilbehørsliste
Help Boligkjøperforsikring
Forbrukerinformasjon om budgivning
Budskjema

BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 vil det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud. Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Plantegning

Ingvald Kristiansens gate 7 5. Etasje



Merk: Plantegningen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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 alle vedlegg.

4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



Vedlegg

INGVALD KRISTIANSENS GATE 7

Arealoppmåling

Kommunale opplysninger

Matrikkelrapport

Nabolagsprofil

Forbrukerinformasjon - Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Tilbehørsliste

Help Boligkjøperforsikring

Forbrukerinformasjon om budgivning

Budskjema

Arealmålingsrapport

📍 Ingvald Kristiansens gate 7, 1461 LØRENSKOG

📖 LØRENSKOG kommune

gnr. 101, bnr. 204, snr. 72



Befaringsdato: 29.08.2025

Rapportdato: 29.08.2025

Oppdragsnr.: 11819-2316

Referansenummer: CW5735

Autorisert foretak: Tronsen

Sertifisert Takstingeniør: Pål Henry Tronsen

Vår ref:



Gyldig rapport
29.08.2025

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

Norsk takst

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



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

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

TRONSEN

Undertegnede takstmann er Bygg- og tømrermester med 30 års erfaring innen tømrerfaget og de fag som naturlig medfølger i oppføringer av bygninger.



Rapportansvarlig

Pål Henry Tronsen

mail@tronsen.com

900 82 008



Bygninger på eiendommen

Boligbygg med flere boenheter

**Anvendelse**

Bolig.

Byggeår

2025

Kommentar

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

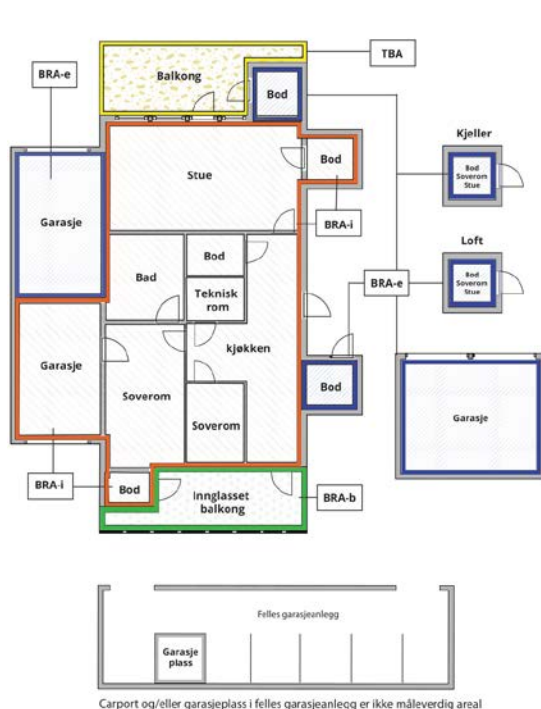
Hva er målverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
5. Etasje	58			58	13
Kjeller		5		5	
SUM	58	5			13
SUM BRA	63				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5. Etasje	Stue/kjøkken, Bad, Entré, Teknisk rom, Soverom, Soverom 2		
Kjeller		Garasje, Bod	

Kommentar

Takhøyden i leiligheten er varierende, og det er målt:
Stue, 269 cm.
Bad, 222 cm.
Bod i kjeller, 264 cm.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Kommentar: Nyoppført i 2025.

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	57	6

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede	
29.8.2025	09:00:00	11:00:00	Pål Henry Tronsen Eljo Cipi	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	101	204		72	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Ingvald Kristiansens gate 7

Hjemmelshaver

Cipi Eljo, Cipi Fitim

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	29.08.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	29.08.2025		Gjennomgått		Nei
Planskisse	29.08.2025		Gjennomgått		Ja

Forutsetninger

Generelt

Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstmannen for ny befaring og oppdatering.

Arealberegninger for boenheter

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

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

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

Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler. Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori. Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

Personvern

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

[Personvernerklæring - iVerdi](#)

Deling av personopplysninger for tryggere bolighandel og mulig reservasjon

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysningene fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre tilstøtende bransjer. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra takstrapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:

samtykke.vendu.no/VA6517

Takstmannens rolle

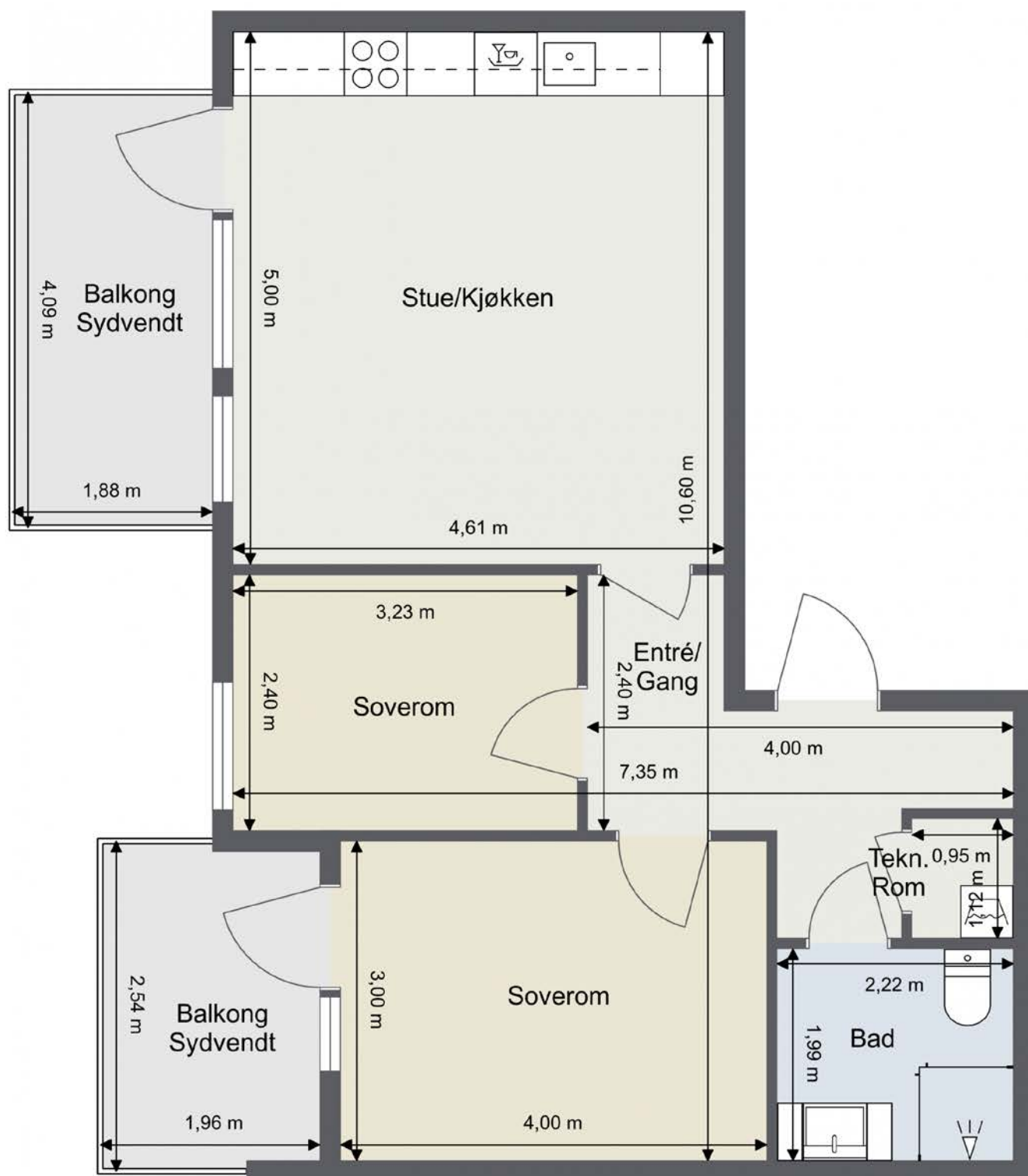
Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i boligbransjen. Se nærmere om kravene til god takseringsskikk i Norsk taksts etiske retningslinjer på www.norsktakst.no

Reklamasjonsnemda for takstmenn

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

Ingvald Kristiansens gate 7

5. Etasje



Merk: Plantegningen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.



Lørenskog kommune

Adresse: Postboks 304, 1471 LØRENSKOG

Telefon: 67 93 40 00

Utskriftsdato: 09.09.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lørenskog kommune

Kommunenr.	3222	Gårdsnr.	101	Bruksnr.	204	Festenr.		Seksjonsnr.	72
Adresse	Ingvald Kristiansens gate 7, 1461 LØRENSKOG								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	-134 427,37 kr
Eiendomsskatt	46 984,00 kr
Vann	-79 417,40 kr
Sum	-166 860,77 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Eiendomsskatt	0%	16100000 År	7.00	1/1	0 %	112 700,00 kr
Fastledd renovasjon	25%	290 Stk/år	3482.50	1/1	0 %	1 009 925,00 kr
Avfallsbrønn/boenhet	25%	290 Stk.	1895.40	1/1	0 %	549 665,98 kr
Målerleie	15%	4 Stk/år	351.44	1/1	0 %	1 405,76 kr
A-konto vann	15%	2000 Kbm.	46.70	1/1	0 %	93 403,00 kr
A-konto avløp	15%	2000 Kbm.	56.14	1/1	0 %	112 286,00 kr
					Sum	1 879 385,74 kr

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

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

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Oslo Eiendomsmegling AS
Notar Oslo v/Anna Gule
Pb. 3026 Alexander Kiellands plass, 0132 OSLO
E-post: anna@notar.no

Deres ref.: 17-0091/25 . Vår ref.: 6919-1-072

Dato: 09.09.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Skårerløkka 2 Sameie
Organisasjonsnr: 935587654
Seksjonseier: Cipi, Fitim
Medeier: Cipi, Eljo
Adresse: Ingvald Kristiansens Gt 7, 1461 LØRENSKOG
Seksjonsnummer: 72
Gnr. 101
Bnr. 204

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 94716770.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader.
- Årsoppgave blir første gang 31.12.2025
- Ingen lån registrert på selskapet.
- **Selskapet har ingen ordensregler og har ikke avholdt ordinært årsmøte.**
- Det innkreves en startkapital tilsvarende 2xfelleskostnader brøk bolig på første hele måned etter overtagelse for 1.gangs kjøper
- Garasje: Parkeringskjelleren ligger i en anleggseiendom, gnr. 101 bnr. 211 seksjonsnummer 2, som eies og driftes av Thongård AS.
- Parkeringsplasser vil for de som kjøper parkeringsplass bli organisert med bruksretter til anleggseiendommen i henhold til listeordning beliggende hos forretningsfører.
- Garasjeplass blir tinglyst som en parkeringsrettighet. Parkeringsrettigheten følger seksjonsnummeret, og rettigheten vil fremkomme av grunnboken. Dette er pt ikke registrert hos forr.fører da vi venter på oversikt fra utbygger. Når dette er på plass vil det tilfalle forr.fører ett administrasjonsgebyr iht gjeldende prisliste.
- Kjøpere av bruksrett til parkeringsplass skal betale en forholdsmessig andel av kostnadene knyttet til drift og vedlikehold av parkeringskjelleren. Dette er ennå ikke klart.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 895,00

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Premium pr. mnd	200,00	
Felleskostnader likt bolig	250,00	
TV/internett	299,00	
Felleskostnader brøk bolig	2 146,00	

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål bes megler vennligst ta kontakt med prosjektleder Christian Førde pr. e-post: christian.forde@obos.no eller telefon 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: oeef@obos.no

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje når dette er på plass fra utbygger.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025



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

Sist oppdatert 4.12.24



Arkitektene MNAL Fosse og Aasen AS
Skippergata 33
0154 OSLO

Saksbehandler / telefon
Kourosh Mastoury / 476 99 307

Vår referanse:
21/3054- 142

Deres referanse:

Dato:
08.08.2025

Midlertidig brukstillatelse - Boligblokker A-F, G og H med garasjeanlegg

Adresse Ingvald Kristiansens gate 1, 3, 5, 7, 9, 10, 11, 13, 15 og 17	Gnr./bnr./fnr./snr. 101/204//	Bygning Boligblokk
Ansvarlig søker Arkitektene MNAL Fosse og Aasen AS Skippergata 33 0154 OSLO	Tiltakshaver Thongård AS Postboks 489 Sentrum 0105 OSLO	
Tiltakets art: Boligblokk A/F, G og H	Bygningstype: Stort frittll. boligbygg på 5 -> etasjer	

Søknad om midlertidig brukstillatelse er godkjent i medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 for deler av tiltaket.

Søknad om brukstillatelse for del av underjordisk garasje U1, U2, blokk A/F, G og H med tilhørende uteoppholdsareal er mottatt 16.06.2025. Supplerende dokumentasjon ble sist mottatt 06.08.2025.

- Blokk A/F med 116 boenheter
- Blokk G med 21 boenheter
- Blokk H med 23 boenheter

Tiltaket er godkjent med til sammen 290 boenheter.

Det er lagt ved tegninger av kjelleretasjer (underjordisk garasje) og utomhusplan hvor arealer som ikke er med i denne søknad, er skravert og markert.

Tidligere tillatelser:

1. Rammetillatelse for oppføring av 6 nye boligblokker ble gitt 09.11.2021 (dok. 21/3054-23).
2. Igangsettingstillatelse del 1 for graving og spunting ble gitt 30.09.2022 (dok. 21/3054-23).
3. Igangsettingstillatelse del 2 for peling og fundamentering på BT2 ble gitt 17.11.2022 (dok. 21/3054-65).
4. Endringstillatelse reduksjon av antall kjelleretasjer (dok. 21/3054-72).
5. Igangsettingstillatelse del 3 for peling, fundamentering og bunnplate ble gitt 27.03.2023 (dok. 21/3054-92).
6. Igangsettingstillatelse del 4 for råbygg felt BT2 og BT3 ble gitt 18.04.2023 (dok. 21/3054-100).
7. Endringstillatelse, fasader, gesims, uteareal og innvendig endringer ble godkjent 26.01.2024 (dok. 21/3054-107).
8. Igangsettingstillatelse del 5 for bygningsmessige tiltak foruten utomhus ble gitt 14.03.2024 (dok. 21/3054-122).
9. Igangsettingstillatelse del 6 for resterende del av tiltaket (hele tiltaket) ble gitt 26.03.2025 (dok. 21/3054-138).

Postadresse:
Lørenskog kommune
Postboks 304
1471 Lørenskog

67 93 40 00
postmottak@lorenskog.kommune.no
www.lorenskog.kommune.no
Org.nr.: 842 566 142 (mva)

Besøksadresse:
Lørenskog hus, Festplassen 1
1473 LØRENSKOG

Dokument-ID:
25/59929

I følge innsendt dokumentasjon har tiltaket feil eller mangler av mindre vesentlig betydning i forhold til tillatelsen. I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 gis midlertidig brukstillatelse for del av underjordisk garasje U1, U2, boligblokk A/F, G og H med til sammen 160 boenheter.

Kommunalteknikk har uttalt seg positivt til søknad om midlertidig brukstillatelse.

Det må søkes om ferdigattest når nedenstående arbeid er utført innen 01.11.2026.

- Blokk I/M, N og O
- Resterende del av uteoppholdsareal
- Resterende del av garasjeanlegg.

Tiltaket skal være utført i tråd med tillatelse, godkjente tegninger, kravene i reguleringsplan, kommuneplan og kravene i TEK17.

Vedtak kan påklages til Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus i medhold av plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningslovens kap. VI. Klagefristen er 3 uker fra den dag melding om avgjørelsen er kommet frem til mottaker. En klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Kommunen er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

Klage sendes Lørenskog kommune, postboks 304, 1471 Lørenskog eller postmottak@lorenskog.kommune.no

Med hilsen
bygggesaksavdelingen

Maria Fredrikke Krogstad for
Na Stephansen
avdelingsleder

Kourosh Mastoury
fagsjef

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Vedlegg:
Utomhus - leveranse til BT2
Plan U2 - MBT1
100 Plan U1 - MBT1
Gjennomføringsplan v16

Kopi til:
Thongård AS

Postboks 489 Sentrum 0105 OSLO

Intern kopi til:

VEDTEKTER

FOR

SKÅRERLØKKA 2 SAMEIE

fastsatt i forbindelse med seksjonering
i medhold av lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Skårerløkka 2 Sameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 09.04.2025.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 290 seksjoner hvorav 159 i byggetrinn 2 og 131 i byggetrinn 3 på eiendommen gnr. 101, bnr. 204 i Lørenskog kommune. 2 av seksjonene i byggetrinn 3 er næringsseksjoner, mens resterende seksjoner er boligseksjoner.

Sameiets fellesarealer omfatter blant annet et selskapslokale, en gjesteleilighet og en takterrasse, se særlige bestemmelser om dette i punkt 3.3.

Boligseksjonene har også eksklusiv tilgang til smørebod, sykkelparkering og sykkelverksted, samt areal for vask av bil beliggende i parkeringskjeller, gnr. 101 bnr. 211 (anleggseiendom), jf. også punkt 3.3.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og evt. en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

Seksjonerte tilleggsdeler består av

- bod
- private utearealer
- annet slik som angitt i søknad om seksjonering

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

(4) Sameiet vil bli eier av en ideell andel av felles uteoppholdsarealer på utendørs parkdekke, gnr, 101 bnr. 221 («Aktivitetsparken») i et tingsrettslig sameie. Nærmere regulering av bruken av disse områdene og funksjonene fastsettes av styret for Aktivitetsparken i separate vedtekter.

1-3 Sameiebrøk

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

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA.

1-4 Kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne

(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter vedtektene eller eierseksjonsloven gis til seksjonseierne. Seksjonseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere seksjonseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

(2) Når en seksjonseier skal gi meldinger og lignende etter vedtektene eller eierseksjonsloven til sameiet, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten sameiet har fastsatt for dette formålet.

(3) Krav i vedtektene eller eierseksjonsloven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontakinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.
- Takterrasser fungerer som tak for nærings- og boligseksjonene og har en membran som ikke må skades. Arbeid på eller inntil takterrassen som kan føres til at membran skades må derfor unngås.

Varmepumper tillates på takterrasser (ikke balkonger) etter forutgående søknad til styret.

Seksjonseiere med takterrasse må selv besørge og bekoste installasjon av eventuell varmepumpe.

Installasjon av varmepumpe skal følge følgende retningslinjer:

- Det bør velges en modell som er tilpasset nordisk klima fra en anerkjent leverandør.
- Montasje må utføres av autorisert firma.
- Gjennomføring i veggen skal dokumenteres (bilder og/eller tegning) og sendes inn til styret.
- Eventuelle skader som følge av montering/gjennomføring er seksjonseiers risiko og ansvar.
- Utedelen av varmepumpen må plasseres på egen takterrasse under rekkverkshøyde og på hensynsfullt vis med tanke på naboer og støy.
- Varmepumpen skal monteres på avvibrert gulv og ikke på vegg.
- Varmepumpen skal ha et lavt støyvolum, som er tilpasset boligblokker og er ihht. anbefaling fra leverandør.
- Driften av kjølingen/varmepumpe skal følge sameiets husordensregler/vedtekter med hensyn til stilletid.
- Kondensvann fra utedelen av varmepumpen må frostsikres for å motvirke ising, samt ledes til sluk slik at det ikke oppstår risiko for skade eller for øvrig er til sjanse for naboer.

Seksjonseiere som installerer varmepumpe, har det fulle og hele vedlikeholds- utskiftings- og reparasjonsansvar for denne.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.

Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på

eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

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

(8) For næringsseksjonen(e) gjelder følgende særskilt:

- Eier av næringsseksjonen(e) har rett til å sette opp reklame- og opplysningsskilt for egen eller leiers virksomhet på fasader og innvendige vegger. Disse kan ikke plasseres høyere enn underkant av balkongdekke i 1. boligetasje i bygg J. Skilt som skal belyses kan kun belyses ovenfra og ned. Skilt med intern belysning kan kun plasseres under balkong. Eier av næringsseksjonen(e) er ansvarlig for alle kostnader tilknyttet montering og demontering av slike skilt, herunder også søknad om offentlig godkjenning.
- Varelevering til næringsseksjonen(e) vil skje via Emaljeplassen.
- Næringsseksjonen(e) har fri adgang til å utføre innvendige bygningsmessige endringer, såfremt slike endringer ikke berører bærende elementer eller påvirker bygningssikkerheten eller brannprosjektering for øvrig. .
- Næringsseksjonen(e) skal i tilknytning til lovlig virksomhet i sin seksjon ha rett til å sette opp markiser, parasoller, varmelamper, blomsterkasser, beplantning og andre innretninger som er vanlige for den bruk som skal drives. Iverksettelse av disse tiltakene krever ikke godkjenning fra sameiets styre.

3-2 Eksklusiv rett til bruk

Det er avtalt rett til eksklusivt bruk av enkelte fellesarealer for boligseksjonene og næringsseksjonen(e) iht. eierseksjonsloven § 25 sjette ledd.

- (1) Boligseksjonene (snr x-x) har rett til eksklusiv bruk av selskapslokale, gjesteleilighet og takterrasse i bygg C, samt smørebod, sykkelverksted og areal for vask av bil i underliggende parkeringskjeller/anleggseiendom.
- (2) Boligseksjonene (snr x-x) har rett til eksklusiv bruk av alle fellesarealer som utelukkende betjener boligseksjonene, herunder inngangspartier, oppganger, trappeløp, korridorer, heiser, boder og tekniske rom og anlegg. Eierne/brukerne av Næringsseksjonen(e) skal likevel ha tilgang til arealene som boligseksjonene er gitt eksklusiv bruksrett til dersom det er nødvendig for å få tilgang til næringsseksjonen(e) og/eller tilleggsdeler til næringsseksjonen(e), eller det er nødvendig for å sikre brannadkomst til næringsseksjonen(e)/tilleggsdeler.
- (3) Næringsseksjonen(e) skal ha eksklusiv rett til å bruke fasade, utearealer og inngangspartier som utelukkende er beregnet for næringsseksjonen(e) på bakkeplan. [Dette rettigheten kan bli tidsbegrenset avhengig av antall næringsseksjoner.]

3-3 Særskilte bestemmelser

(1) Selskapslokale, gjesteleilighet og takterrasse i bygg C

Boligseksjonene disponerer et selskapslokale, en gjesteleilighet og en takterrasse (inkl. toalett, utekjøkken og takterrassehus) i bygg C.

Fasilitetene kan leies av boligseksjonene mot et vederlag som styret fastsetter. Takterrassen er tilgjengelig for alle boligseksjonseierne når den ikke er leid ut til private arrangementer.

Styret er ansvarlig for å føre oversikt over ledig kapasitet over de ulike fasilitetene. Seksjonseierne plikter for øvrig å følge eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet ved bruk av de ulike fasilitetene, se vedlegg X.

(2) Smørebod, sykkelverksted og areal for vask av bil i parkeringskjeller

Boligseksjonseierne har i henhold til tinglyst erklæring eksklusiv bruksrett til smørebod, sykkelverksted og areal for vask av bil beliggende i parkeringskjeller, gnr. 101 bnr. 211 (anleggseiendom). Denne bruksretten gjelder seksjonseiers private bruk. Sameiet har det fulle og hele ansvar for drift og vedlikehold (inkl. utskifting) av disse fasilitetene. Seksjonseierne plikter for øvrig å følge eventuelle ordensregler fastsatt av Thongård AS ved bruk av fasilitetene, se vedlegg X.

3-3 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Generelt

(1) Parkeringsplasser for sameiet ligger i egen anleggseiendom med gnr. 101 bnr. 211 i U2 (og muligens noe i U1). Denne anleggseiendommen skal etter planen sammenslås med en annen parkeringskjeller/anleggseiendom, gnr. 101 bnr. 224, som deretter skal reseksjoneres. Parkeringsplasser tilordnet sameiet planlegges organisert i en egen seksjon i den sammenslåtte anleggseiendommen med tinglyste rettigheter. Det vil gjelde egne vedtekter/ordensregler for parkeringskjelleren, hvor det fremkommer hvilke sameier som disponerer hvilke seksjoner/plasser. Styret i sameiet skal til enhver tid føre oversikt over fordelingen av parkeringsplasser mellom seksjonseiere som har kjøpt parkeringsplass.

(2) [Selger kan fastsette omsetningsbegrensninger slik at parkeringsplasser bare kan omsettes/leies ut innenfor det aktuelle boligselskap eller innenfor boligselskapene som inngår i prosjektområdet / reguleringsplanen for Skårer vest felt 8. Dette vil også avhenge av hvilke krav som kommunen stiller ved fradeling av eiendommer. Dette punktet er ikke endelig fastsatt, så det kan bli betydelige endringer.]

4-2 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Enkelte parkeringsplasser i garasjeanlegget er dimensjonert for kjøretøy tilpasset personer med nedsatt funksjonsevne (HC-plasser). Seksjonseierne er kjent med at dersom en seksjonseier i sameiet med rett til bruk av parkeringsplass har behov for HC-plass for sin egen del eller for en fastboende i sin bolig, kan styret pålegge en annen seksjonseier med HC-plass uten dokumentert behov å stille sin plass til disposisjon. Bruksoverlatingen skal skje ved at seksjonseier med behov for HC-plass bytter til seg HC-plassen. Det er et vilkår at vedkommende med behov for HC-plass kan dokumentere at han

eller hun på grunn av nedsatt funksjonsevne har HC-bevis fra kommunen til eller annen tilfredsstillende dokumentasjon.

(2) Styret behandler eventuelle henvendelser vedrørende ovenstående ordning. Styrets avgjørelse skal være basert på henvendelse fra seksjonseierne, og styret skal ikke selv initiere bruk av ordningen.

(3) Styret kan fastsette nærmere retningslinjer ved bytte, f.eks. at den som må bytte fra seg sin tilrettelagte parkeringsplass med etablert ladestasjon for el-bil kan kreve at det etableres ladestasjon på plassen som det byttes til og at kostnadene til dette bæres av den som får byttet til seg en tilrettelagt plass.

(4) Det er en HC-plass, tildeling skjer etter ansiennitet basert på tidspunkt for søknad/melding om behov for om HC-plass er kommet styret i hende. Er ansienniteten lik skjer tildeling ved loddtrekning.

(5) Vedtektsbestemmelse vedr. parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige.

4-3 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier som disponerer bruksrett til en parkeringsplass kan knytte seg til det ladeanlegg som parkeringen er forberedt for. Seksjonseier kan kun forholde seg til aktør som til enhver tid drifter og vedlikeholder anlegget. Det er ikke lov å inngå egne eller særavtaler for lading av elbiler. Det er utover dette ikke lov å lade biler via vanlig stikk i anlegget. Seksjonseier må forholde til den til enhver tid valgte ledeleverandøren iht. kostnad og betalingssystem. Det er drifter av P-anlegget som er ansvarlig for valg og fremforhandling av leverandør til ladesystem.

Det er kun anledning for HC-plasser å etablere vanlig stikk. Disse stikk kan ikke benyttes til å lade bil.

(2) Ladeanlegget i garasjen er forberedt slik at alle P-plasser vil kunne dekkes av lading (såkalt primærladenett). Kostnader for etablering av ladepunkt inklusive kabel fra ladeboks til primærladenettet og driftssetting dekkes av seksjonseier. Seksjonseier må forholde seg til enhver tid valgte leverandør som drifter ladeanlegget iht. bestilling av ladeboks, betalingsmåte for drift og vedlikehold av anlegget samt betalingsprinsipp av ladeforbruket.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, waterguard, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat

- d) skap, benker, innvendige dører med karmar
 - e) listverk, skillevegger, tapet
 - f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
 - g) vegg-, gulv- og himlingsplater
 - h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
 - i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen
 - j) Eventuell pergola på takterrasse
 - k) Ev. lekkasjestopper i leiligheten
 - l) Ventilasjonsfilter og vedlikehold av ventilasjonsaggregat som tilhøre boligen
 - m) Batterier tilhørende gulvtermostater og tilsvarende.
 - n) Drift og vedlikehold av varmepumper
- (3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
- (4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.
- (5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
- (7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.
- (8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (10) For å unngå lekkasjer skal seksjonseierne påse at snø fjernes 0,5 meter ut fra vinduer og dører på balkonger/terrasser/takterrasser.

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

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

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

(2) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også offentlig passasje inn til Aktivitetsparken. Passasjen skal driftes og vedlikeholdes i henhold til kommunens retningslinjer.

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

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

(5) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner, herunder også sluk på takterrasser tilhørende den enkelte seksjon. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Overordnet prinsipp

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Alle bygningsmessige konstruksjoner, fasader og tak mv. er undergitt sameiets felles ansvar.

Felleskostnadene skal fordeles på seksjonene slik det kommer frem av dette punktet i vedtektene.

Felleskostnadene er ikke uttømmende oppregnet, og eventuelle andre felleskostnader vil bli fordelt etter samme prinsipp. Dette innebærer at kostnad som kan tilbakeføres til en bestemt seksjonstype

(næring eller bolig) skal belastes der, mens andre kostnader fordeles på begge seksjonstyper etter fordelingsnøkkel slik som angitt nedenfor. Hvis en kostnad bare eller i det vesentligste betjener næringsseksjonen(e), skal eier av denne/disse seksjonen(e) belastes for kostnaden. Hvis en kostnad bare eller i det vesentligste betjener boligseksjonene, skal eierne av boligseksjonene belastes for kostnaden. Hvor det er hensiktsmessig skal næringsseksjonen(e) og boligseksjonene inngå separate driftsavtaler.

”Næringsseksjonen(e)” med de installasjoner og fellesarealer som naturlig hører til seksjonene, betegnes i det følgende som næringsdelen. Det tas forbehold om endelig antall næringsseksjoner i sameiet.

”Boligseksjonene” med de installasjoner og fellesarealer som naturlig hører til seksjonene, betegnes i det følgende som boligdelen.

(2) Eier av Næringsseksjonen(e) [snr. xx [og xx]] skal dekke følgende kostnader:

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare eller i det vesentligste betjener næringsdelen
- Snøbrøyting, strøing og grønt vedlikehold som bare eller i det vesentligste gjelder næringsdelen
- Utskifting av vinduer og inngangsdører som bare eller i det vesentligste betjener næringsdelen
- Vedlikehold og drift av uteområder, inngangsparti og trapperom som bare eller i det vesentligste gjelder næringsdelen, herunder også varemottak
- Kostnader til kabel-tv og bredbånd som bare gjelder næringsdelen
- Kommunale avgifter som gjelder næringsdelen (avgiften kan bli fakturert direkte til næringsseksjonen(e) fra kommunen)
- Vakt og alarmtjenester tilhørende næringsdelen
- Elektrisk strøm tilhørende fellesarealene i næringsdelen
- Dersom ROAF (Romerike Avfallsforedling) ikke godkjenner felles avfallshåndtering med boligseksjonene, må næringsseksjonen(e) besørge og bekoste egen avfallshåndtering.
- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder næringsdelen.

Næringsdelen betaler i tillegg et beløp stort kr 5000 pr år til dekning av del av vedlikeholdskostnader for fellesareal næringsdelen benytter for tilgang til og bruk av felles avfallssystem og andre tekniske rom i boligdelen. Beløpet reguleres årlig tilsvarende endringen i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks, med basis i indeksen for den måned sameiet ble opprettet.

[Ved to eller flere næringsseksjoner: Fordelingen mellom eierne av Næringsseksjonene skal skje ut fra sameiebrøken til Næringsseksjonene.]

(3) Eierne av Boligseksjonene (snr. xx-xx) [inkludert eventuelle boder seksjonert til næringsseksjoner] skal dekke følgende kostnader:

- Drift og vedlikehold av samtlige heiser
- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen
- Vedlikehold av elektriske anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen
- Snøbrøyting, strøing og grønt vedlikehold av arealer på sameiets grunn som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen

- All drift og vedlikehold av bodarealene som gjelder boligdelen
- Elektrisk strøm i fellesarealene i boligdelen
- Kostnader til tilknytning til utgifter forbundet med etablering av felles kommunikasjonsplattform, herunder bredbånd til boligdelen
- Drift og vedlikeholdskostnader til bookingssystem, porttelefon, låser og portsystem som gjelder boligdelen og fellesarealer.
- Kommunale avgifter som gjelder boligdelen
- Kostnader til kabel-tv og bredbånd som bare gjelder boligdelen
- Vedlikehold og drift av inngangsparti, trapperom og innvendig gårdsrom som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen
- Drift og vedlikehold av selskapslokale, gjesteleilighet og takterrasse
- Drift og vedlikehold av smørebod, sykkelverksted og areal for vask av bil i parkeringskjeller.
- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealene og anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen, herunder også sameiets eierandel i Aktivitetsparken

Fordelingen mellom eierne av boligseksjonene skal skje ut fra sameiebrøken til boligseksjonene, med unntak av kostnader til kabel-tv og bredbånd som fordeles med lik andel per seksjon.

(4) Følgende kostnadselementer fordeles mellom alle seksjonseierne (Bolig og Næring) og fordeles etter sameiebrøk:

- Bygningsforsikring
- Vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til sprinkel- og brannvarslingsanlegg og nød- og ledelys
- Kostnader til strøm i sameiets fellesarealer som ikke tilordnes bolig- eller næringsdelen
- Kostnader til drift og vedlikehold av felles elektrisk hovedtavle, felles vann/avløpssystem samt andre fellesanlegg
- Kostnader til vedlikehold og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk i fellesarealer, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- Andre kostnader som ikke kan henføres enten til boligseksjonene eller næringsseksjonen

(5) Følgende kostnadselementer fordeles mellom alle seksjonseierne (Bolig og Næring) og fordeles med lik andel per seksjon:

- Kostnader til forretningsførsel,
- Styrehonorar
- Revisjonshonorar
- Arbeidsgiveravgift
- Andre administrasjonskostnader

(6) Følgende kostnadselementer betales av den enkelte seksjon etter målt forbruk

- Kostnader til fjernvarme for oppvarming og varmt tappevann
- Strøm (privat abonnement)
- Ev. kjøling

(7) Dersom særlige grunner taler for det, kan ovennevnte kostnadselementer fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(8) Eiere som disponerer parkeringsplass skal betale for plassen slik det fremkommer av vedtekter/ordensregler tilknyttet garasjeanlegget.

(9) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av denne bestemmelse.

(10) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

(11) Listene i ovennevnte kostnadselementer er ikke uttømmende, og vil påvirkes av de til enhver tid avtalene sameiet og seksjonseier evt. inngår.

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

- (1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.
- (2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.
- (4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttet av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.
- (5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.
- (6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

- (1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.
- (3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene
- (4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

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

Styret skal stille med 1-2 representanter til styret i Aktivitetsparken.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for og gjennomføring av årsmøtet

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

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver boligseksjon én stemme og næringsseksjonen(e) 5 stemmer, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonslovens § 22a
- g) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- h) endring av vedtektene

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

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

10-3 Forsikring

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

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebyggd eller planlagt bebyggd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
- i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

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

11-3 Endringer i vedtektene

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

11-4 Generelle plikter

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

12 Særlige bestemmelser i oppstartfasen av sameiet

Inntil hele prosjektet er ferdigstilt vil det i en overgangsperiode være behov for noen særskilte bestemmelser frem til alle seksjonseierne har overtatt og grunnbokshjemmel er tinglyst.

1. Representanter fra utbygger vil inneha tre styreverv i sameiet frem til byggetrinn 2 og 3 er ferdigstilt, seksjonseierne har overtatt seksjonene og grunnbokshjemmel er tinglyst. Styret vil forvalte sameiets interesser på vegne av seksjonseierne i denne perioden.

Etter hvert som prosjektet ferdigstilles vurderes det om styret suppleres med flere representanter fra kjøperne/beboerne.

2. Leilighetene og fellesarealene i sameiet ferdigstilles og overtas etappevis. Ved overtakelse skal det normalt gås en befaring mellom styret i sameiet og utbygger. Fra tidspunkt for overtakelse tar sameiet over drift- og vedlikeholdsansvar for de overtatte områdene, og felleskostnadene fordeles på seksjonseierne i henhold til disse vedtekter også om hjemmel ikke er overskjøttet.
3. Kostnader som direkte knytter seg til sameiets drift, herunder eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, service mm, har utbygger etter overtakelse rett til å viderefakturere seksjonseierne iht pro & contra avregning.
4. Utbygger har rett til å benytte fellesarealer og sameiets eiendom for øvrig til anleggsarbeider og oppbevaring av materialer etc. frem til seksjonseierne har overtatt seksjonene og grunnbokshjemmel er tinglyst. Slik bruk skal innrettes på en måte som er minst mulig til sjenanse for seksjonseierne.
5. Seksjonseierne er innforstått med at det frem til alle seksjonene er overlevert nye kjøpere vil pågå anleggsarbeider og dertil hørende støy og ulemper i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet.

Denne vedtektsbestemmelse kan ikke endres uten etter samtykke fra utbygger. Ved motstrid mot øvrige vedtektsbestemmelser går denne bestemmelsen foran.

Bestemmelsen bortfaller på det tidspunktet hele prosjektet (byggetrinn 2 og 3) er ferdigstilt og eiendommen i sin helhet er overlevert og overskjøttet til seksjonseierne.

Nabolagsprofil

Ingvald Kristiansens gate 2 - Nabolaget Rolvsrud - vurdert av 95 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Familier med barn

Offentlig transport

🚶 Vallerudveien	4 min 🚶
Linje 110, 110E, 310, 315	0.3 km
🚆 Lørenskog stasjon	8 min 🚆
Linje L1	3.6 km
🚆 Oslo S	18 min 🚆
Totalt 24 ulike linjer	15.4 km
✈ Oslo Gardermoen	33 min 🚆

Skoler

Benterud skole (1-7 kl.)	7 min 🚶
487 elever, 22 klasser	0.5 km
Rasta skole (1-7 kl.)	13 min 🚶
582 elever, 28 klasser	1 km
Åsen skole (1-7 kl.)	16 min 🚶
308 elever, 15 klasser	1.2 km
Løkenåsen skole (8-10 kl.)	14 min 🚶
310 elever, 28 klasser	1.1 km
Kjenn skole (8-10 kl.)	19 min 🚶
565 elever, 37 klasser	1.6 km
Mailand videregående skole	17 min 🚶
900 elever	1.5 km
Lørenskog videregående skole	7 min 🚆
850 elever, 39 klasser	2.8 km

«Hyggelige naboer, ålreit sted, rolig og behagelig med gode bussmuligheter.»

Sitat fra en lokalkjent

Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100

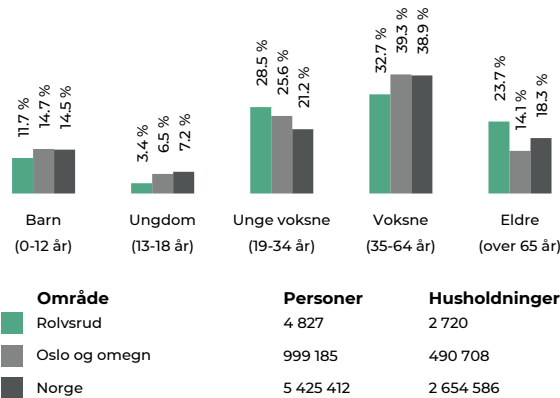
Opplevd trygghet

Veldig trygt 79/100

Naboskapet

Høflige 58/100

Aldersfordeling



Barnehager

Emaljeverket barnehage (1-5 år)	5 min 🚶
108 barn	0.4 km
Benterud barnehage (0-5 år)	7 min 🚶
70 barn	0.6 km
Solheim barnehage (1-5 år)	7 min 🚶
82 barn	0.6 km

Dagligvare

Joker Vestparken	2 min 🚶
Søndagsåpent	0.2 km
Rema 1000 Skårer	3 min 🚶



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

Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Buss

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100

Kollektivtilbud

Veldig bra 88/100

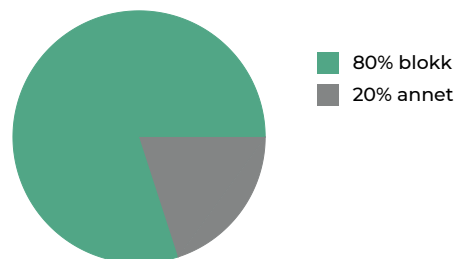
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

Sport

🏊 Triaden sportssenter Squash	6 min 🚶 0.4 km
⚽ Rolvsrud stadion Fotball, friidrett	8 min 🚶 0.7 km
🥋 Mudo Lørenskog	2 min 🚶
🥋 Sporty 60+	4 min 🚶

Boligmasse



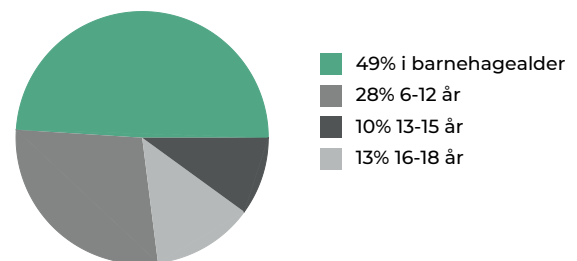
«Rolig og trygt. Gode kulturelle og fritids baserte tilbud.»

Sitat fra en lokalkjent

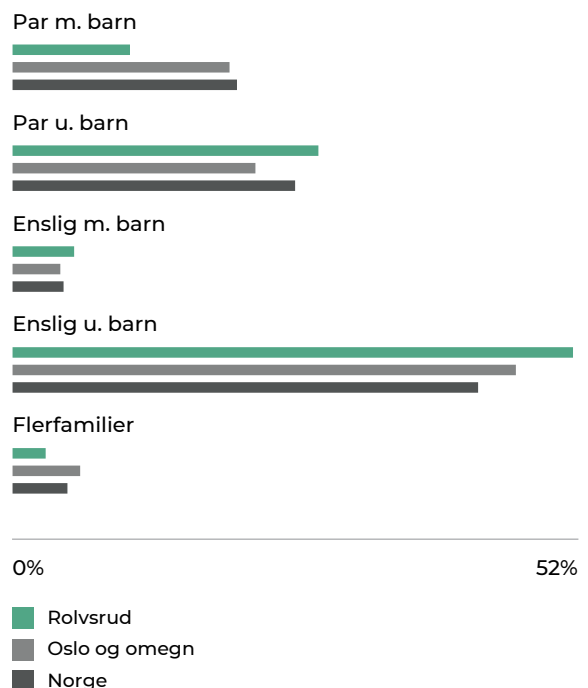
Varer/Tjenester

📍 Triaden Lørenskog Storsenter	2 min 🚶
📍 Boots apotek Triaden	2 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

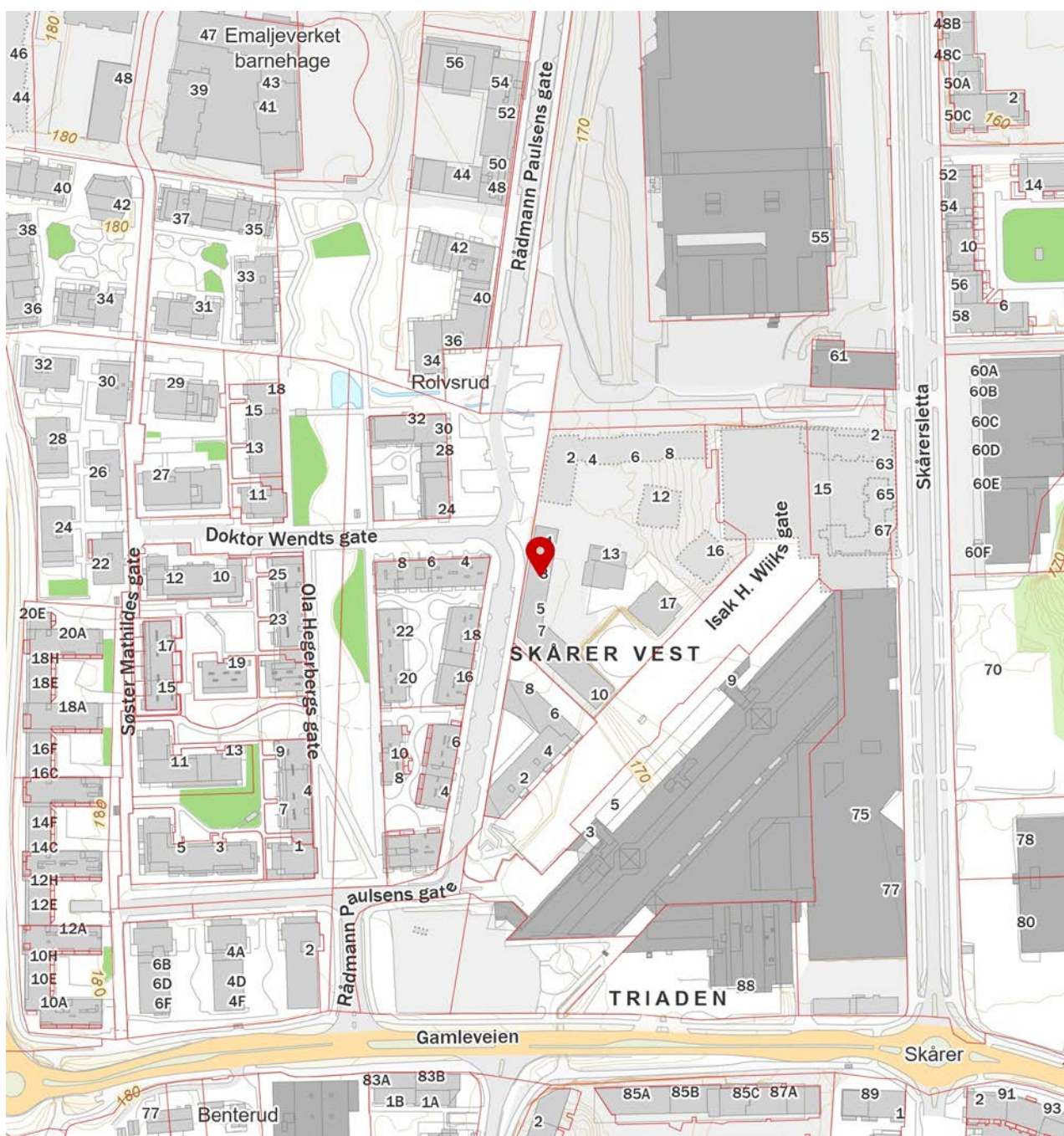
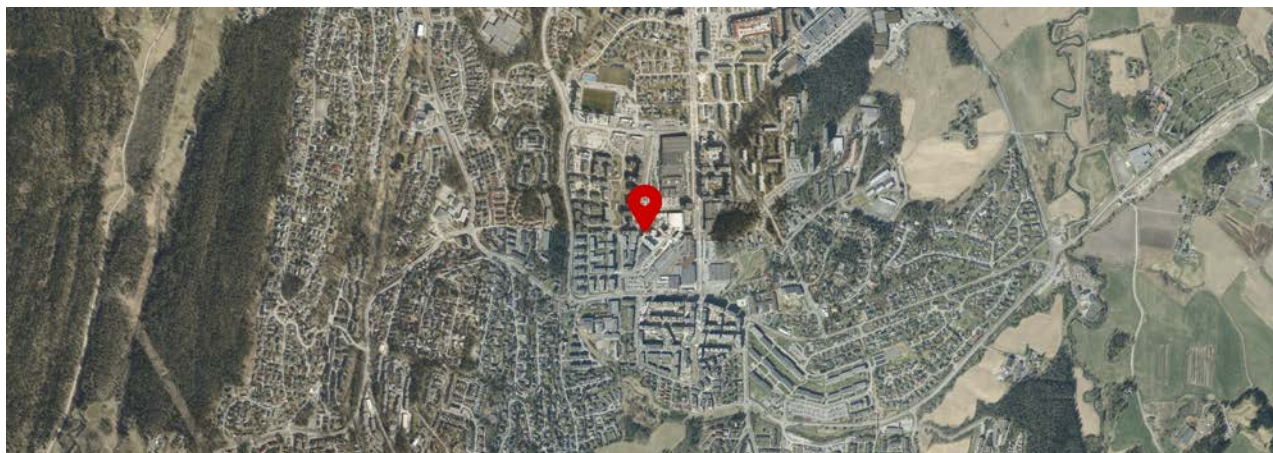


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%



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

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!





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 eiendom (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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIFTER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 500
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 17-0091/25

Adresse: Ingvald Kristiansens gate 7, 1471 LØRENSKOG,
gnr. 101, bnr. 204, snr. 72 i Lørenskog kommune.

Kontaktperson: Ernest Kastrati

Tlf: 482 90 120

Epost: ernest@notar.no

Salgsoppgavedato: 17.09.2025

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

(Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist)

FINANSIERING

Långiver: _____

Kontaktperson: _____

Bank: _____

Tlf: _____

Egenkapital kr: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

☐ Jeg/vi er fysisk(e) person(er) som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/