

LØRENSKOG SENTRUM V/METRO

Margarethas vei 4

Velkommen til
din nye bolig







Nøkkelinformasjøn

PRISANTYDNING

Kr 5 490 000,-

BRA-I/BRA TOTAL

75/81 kvm

ENERGIMERKING

C - Lys grønn

OMKOSTNING KJØPER

18 796,-

BOLIGTYPE

Andelsleilighet

TOMTEAREAL

2917 m² (eiet)

TOTALPRIS

5 570 389,-

EIEFORM

Borettslag

FELLESKOSTNADER

5 534,- pr. mnd

ANTALL SOVEROM

2

FELLESGJELD

Kr 61 593,-

ETASJE

2

FELLESFORMUE

65 837,-

BYGGEÅR

2007

Din megler



Milad Alexander Sabori

Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF | Partner

milad.sabori@emera.no

+47 923 02 030



Oppgradert og toppmoderne 3-roms endeleil. | Sørvendt balkong| Garasjeplass m/EL| God planløsning og delikate fargevalg

Milad Alexander Sabori v. Emera Eiendomsmegling ønsker
velkommen til Margarethas vei 4.

Drømmer du om en toppmoderne og meget attraktiv 3-roms med
høy standard? Da er denne noe for deg.

Boligen har sydvendt balkong på 11 m2 og en meget funksjonell
samt romslig planløsning og ligger i byggets 2.etasje med
heisadkomst fra garasjeanlegg. Her har du gangavstand til alle
servicetilbud du måtte trenge i hverdagen, samt kollektivtilbud
med god forbindelse til Oslo sentrum.

Sydvendt balkong på 11 kvm med utmerkede solforhold

Kabel-TV og bredbånd inkludert i felleskostnader

Garasjeplass med elbillader

Gode lagringsmuligheter ved to disponible boder

Nyere bad og kjøkken fra 2019/2020

Meget god endebeliggenhet i blokken

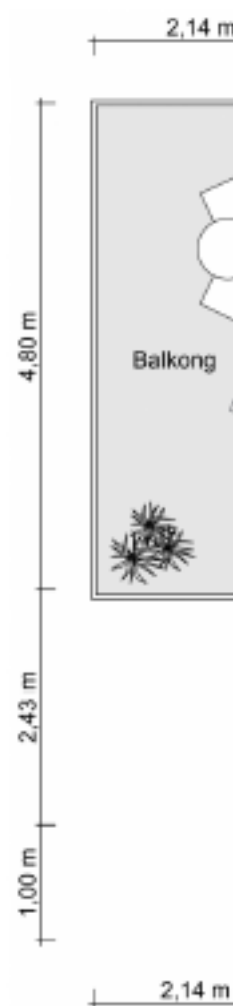
Ingen dokumentavgift!

Walk-in



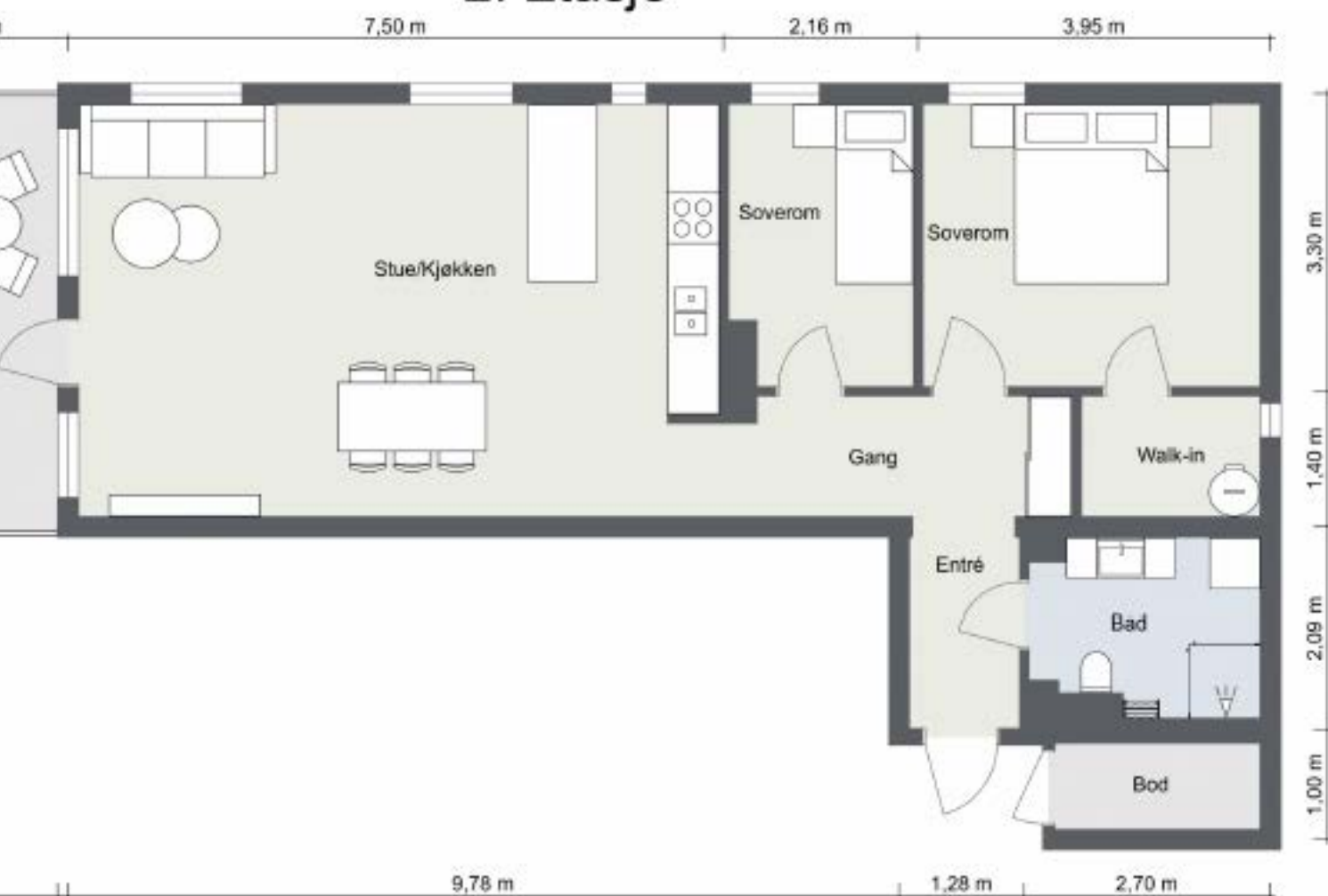
Den romslige balkongen har god plass til utemøbler. Gass- og elektrisk grill er tillatt.





Margarethas vei 4

2. Etasje





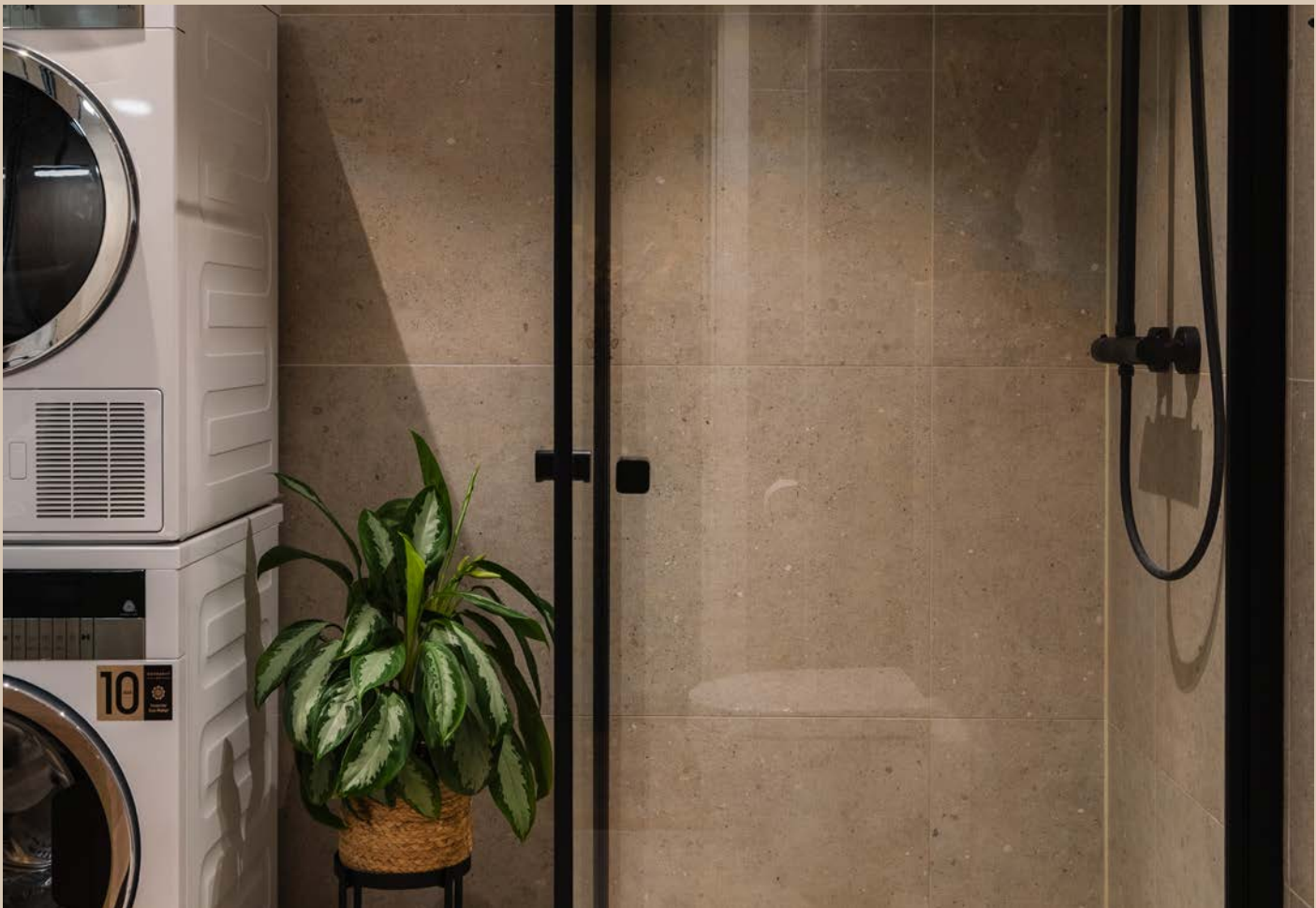






















MARGARETHAS VEI 4

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 5 490 000

Omkostning kjøper

5 490 000,00 (Prisantydning)

61 593 (Andel av fellesgjeld)

5 551 593 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

9 300 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

8 406 (Forhåndsvarsling forkjøpsrett)

545 (Tinglysingsgebyr - hjemmel)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

9 496 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

18 796 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

5 561 089 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

5 570 389 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Estimert totalpris ink. omk

Kr 5 570 389

Felleskostnader

Felleskostnader kr 5 534,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Totale felleskostnader per måned: kr 5 534,-

Felleskostnadene er fordelt slik:

- Felleskostnader: kr 4 970,-

- TV og Bredbånd: kr 564,-

Kostnaden for TV og bredbånd er varslet å øke til kr 604,- per måned fra 1. april 2026.

Det er planlagt rehabilitering av muren utenfor Margarethas vei 2, 4 og 6. Beboerne har ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven ikke fått beskjed om hvor mye det vil øke felleskostnadene, men lånet er estimert til kr. 3 000 000,-.

Eiendomsskatt

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

<http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt>

Kommunale avgifter

Informasjon: Kommunale avgifter faktureres samlet til borettslaget og er inkludert i de månedlige felleskostnadene. Eiendomsskatt faktureres direkte til den enkelte andelseier.

Fellesgjeld

Kr 61 593 pr. 09.02.2026

Lånebetingelser fellesgjeld: Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS Boligkreditt AS

Lånenummer: 98207579114

Type: Annuitetslån, 12 terminer per år.

Restsaldo: 42 878 069,68

Innfrielsesdato: 30.11.2057

Type Rente: Flytende rente
Rente: 5,09%

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenummer: 98207794805
Type: Annuitetslån, 12 terminer per år.
Restsaldo: 829 245,00
Innfrielsesdato: 30.04.2044
Type Rente: Flytende rente
Rente: 5,09%

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98208602217
Type: Annuitetslån, 12 terminer per år.
Restsaldo: 2 980 078,00
Innfrielsesdato: 30.09.2050
Type Rente: Flytende rente
Rente: 5,09%

Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja. Lån i OBOS (OBBK01) har IN-avtale med muligheter for innfrielse 30.05 og 30.11.

Sikringsordning

Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp.

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Borettslaget har en kollektiv avtale med Telenor for TV og bredbånd. Kostnaden for dette er for tiden 564 kr per måned og er spesifisert som en egen linje på fakturaen for felleskostnader. Det er varslet en prisøkning til 604 kr per måned fra 1. april

2026.

Formue:

Andel fellesformue: Kr 65 837 pr. 31.12.2025

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 1 277 052 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 5 108 208 (2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien. For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et attraktivt og sentralt boligområde på Rolvsrud i Lørenskog kommune, med umiddelbar nærhet til skoler, barnehager, rekreasjonsområder, offentlig kommunikasjon og et bredt servicetilbud. Fra boligen er det gangavstand til det meste du trenger i hverdagen, blant annet Metro senter, Triaden Lørenskog Storsenter, kulturhus og kollektivtransport med gode forbindelser til Oslo S. Den korte avstanden til kommunens to sentre, med et rikt utvalg av butikker, vinmonopol, caféer, spisesteder og treningssentre, gjør hverdagen både enkel og komfortabel.

Lørenskog kan by på svært gode kollektivforbindelser med både buss og tog. Nærmeste holdeplass er Lørenskog sentrum, kun en kort spasertur unna. Her finner du bussterminal og et effektivt knutepunkt med hyppige avganger til Oslo Bussterminal og Lillestrøm. Det går også buss til Lørenskog stasjon, hvor lokaltoget tar deg raskt videre til Oslo sentrum eller Lillestrøm.

Boligen har en flott beliggenhet rett ved Rolvsrud idrettsplass og med kort vei til lekeplasser, ballbaner, ishallen ved Metro, golfanlegget på Losby, flerbrukshall på Fjellsrud, samt svømmehall og tennisanlegg på Kjenn. Bare noen få minutters gange unna ligger populære Langvannet med badeplass om sommeren og en idyllisk tursti rundt vannet. For den turglade er det også kort vei til fantastiske friluftsområder i Østmarka.

Lørenskog kommune driver Losby besøksgård med kafé, hvor både små og store kan komme tett på dyrelivet. Området er dessuten et populært startpunkt for tur- og skientusiaster. Losby Golfklubb byr på et flott anlegg med både 9- og 18-hulls bane, driving range og putting green. Kulturhuset Lørenskog Hus, som ligger ved Metro senter, er et pulserende samlingspunkt med kino, konserter, festivaler, bibliotek og kulturskole.

Ved Lørenskog stasjon finner du SNØ, en av verdens råeste helårsarenaer for snøopplevelser. Anlegget rommer hele 50 000 kvadratmeter med alpine nedfarter, heiser, terrengpark med big jump, langrennsløyper og egne lekeområder.

Ønsker du enda flere tilbud, er det kort kjøretur til både Strømmen og Lillestrøm. Med bil bruker du omtrent 15 minutter til Oslo sentrum, rundt 10 minutter til Helsfyr, cirka 7 minutter til Lillestrøm og om lag 28 minutter til Oslo Lufthavn Gardermoen.

Parkering

Det medfølger én garasjeplass i felles garasjeanlegg. Borettslaget har infrastruktur for elbillading, og det er mulig å montere egen lader, hvor privat stikkontakt bekostes av andelseier. Gjesteparkering er tilgjengelig med gyldig p-bevis utstedt av beboer.

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt

startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 2917 m²

Borettslagets eiet tomt er pent opparbeidet med fellesarealer bestående av plen som stelles av eksternt firma. Eiendomsgrensene er av middels nøyaktighet, og det tas forbehold om feil, mangler eller avvik, spesielt vedrørende usikre eiendomsgrenser.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Borettslag

Objektstype: Andelsleilighet

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det er utstedt ferdigattest for Margrethas vei 2, 4, 6 Rolvsrud park gnr 102 bnr 439 Hus S, T og U, datert 09.10.2008.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene basert på dokumentasjon mottatt fra kontrollansvarlig når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. Det er viktig å merke seg at selv om ferdigattest foreligger, gir det ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det er i tillegg utstedt ferdigattest for skjermvegger i

glass på balkonger, datert 30.01.2013.

Innhold

Leiligheten ligger i 2. etasje og består av følgende rom:

Entré, kjøkken, stue, to soverom, walk-in-garderobe og bad.

Balkong på 11 m².

Leiligheten disponerer to boder på til sammen 6 m² (en bod ved ytterdør og en kjellerbod merket nr. 27) og en parkeringsplass på 13 m² i felles garasjeanlegg.

Areal

BRA - i: 75 m²

BRA - e: 6 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 81 m²

TBA: 11 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 3 m² Bod i kjeller merket 27

2. etasje

BRA-i: 75 m² To soverom, Walk-inn garderobe, Entre, Stue, Gang, Kjøkken og Bad.

BRA-e: 3 m² Bod ved ytterdør

TBA fordelt på etasje

2. etasje

11 m² Sydvendt balkong

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor

boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Det gjøres særskilt oppmerksom på at boden som er medtatt i BRA-e og totalt BRA, ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere bruken av dette arealet.

Bygningssakkyndigs kommentar til

arealoppmåling

Arealer for balkong/veranda/terrasse (TBA) er målt etter beste evne. Det kan ikke utelukkes avvik over 2%.

Arealene må anses som omtrentlige.

Standard

Dette er en gjennomgående og arealeffektiv leilighet fra 2007 med en vellykket planløsning. Boligen har en åpen løsning mellom stue og kjøkken som skaper en sosial og luftig atmosfære, og enstavs eike-laminat og gulvvarme i flere rom gir en helhetlig og behagelig opplevelse. Fra

stuen er det utgang til en romslig, sydvendt balkong som fungerer som en naturlig forlengelse av leiligheten.

Entré:

Entreen ønsker velkommen med gulvvarme under eike-laminaten. En praktisk skyvedørsgarderobe gir rikelig med plass til yttertøy og sko.

Stue og kjøkken:

Leilighetens sosiale sone består av en åpen løsning mellom stue og kjøkken, med gjennomgående eike-laminat og gulvvarme. Kjøkkenet fra KVIK har en moderne innredning med glatte fronter, integrerte hvitevarer og en kompakt laminatbenkeplate med nedfelt vaskekum. Stuen har god plass til både spisebord og sofagruppe, og store vindusflater gir rikelig med lys. Balansert ventilasjon sikrer et godt inneklima.

Balkong:

Fra stuen er det utgang til en overbygget, sydvendt balkong på 11 m². Dette er et fint uterom med god plass til utemøbler.

Bad:

Badet er helfliset med store, grå 60x60 fliser på både vegger og gulv, med behagelig gulvvarme. Rommet er utstyrt med en hvit komposittvask med underskap, speil med belysning, vegghengt toalett og innfellbare dusjvegger i glass. Dusjsonen har nedsenket gulv. Det er opplegg for vaskemaskin, og downlights i himlingen gir god belysning.

Hovedsoverom med walk-in-garderobe:

Hovedsoverommet har eike-laminat på gulvet. I direkte tilknytning til rommet ligger en praktisk walk-in-garderobe med garderobeskap, som gir svært gode oppbevaringsmuligheter.

Soverom 2:

Det andre soverommet har også eike-laminat på gulvet og et garderobeskap for oppbevaring.

Overflater:

Gulv: Eike-laminat i entré, stue, kjøkken og begge soverom. Teppa i walk-in-garderobe. Grå 60x60 fliser på bad.

Vegger: Malte flater i de fleste rom. Grå 60x60 fliser på bad.

Himling: Malte flater. Gips-himling med downlights på bad.

Oppbevaring:

Leiligheten har gode lagringsmuligheter med en skyvedørsgarderobe i entréen, garderobeskap på det ene soverommet og en romslig walk-in-garderobe i tilknytning til hovedsoverommet. I tillegg følger det med en bod på ca. 3 m² ved leilighetens ytterdør og en bod på ca. 3 m² i kjeller. Det er også en egen parkeringsplass med billader i felles garasjeanlegg.

For beskrivelse av tilstandsgrad (TG) 2 og 3, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Interessenter oppfordres spesielt til å undersøke disse forholdene som er gitt TG2 og 3 nærmere, da gitte tilstandsgrader her er et konkret uttrykk for alder/slitasje/ødeleggelser/konsekvenser som innebærer kostnader til utbedring. Kjøper må innta disse vurderingene og medfølgende utbedringskostnader i sin kjøpsbeslutning, jf. avhl. § 3-10. Det samme gjelder eventuelt andre opplysninger om kjente risikofaktorer, som for eksempel ufaglært arbeid, begrenset kontroll av det elektriske anlegget og opplysninger fra selgers egenerklæringsskjema.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende

garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Tore Haugstulen

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

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

Ja.

Nylig oppdaget svertesopp inne på bad (dusj) som skal bekjempes umiddelbart.

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

Ja.

Faglært arbeid:

1. Firmanavn: Memo Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Elektriker har lagt nye downlights i tak på badet og samt installert lyspendler og speil med lys. Han har også byttet til nye dimmebrytere og ny termostat til varmekabler.

2. Firmanavn: TT VVS ENGINEERING AS

Beskrivelse av arbeidet: Rørlegger har montert nytt vegghengt toalett, ny servant, og koblet opp ny dusj samt installert dusjvegger.

Ufaglært arbeid:

Beskrivelse av arbeidet: Lagt nye 60x60 fliser på badet (flis på flis).

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

Ja.

Murveggen foran Margarethas vei 2, 4 og 6 er revet fordi det ble avdekket skjevheter i konstruksjonen. Det er planlagt oppføring av ny mur eller rekkverk. Muren er ikke forankret til blokken, den er uavhengig av resten av bygningsmassen.

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

Ja.

Nylig oppdaget svertesopp inne på bad som skal bekjempes umiddelbart.

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

Ja.

Det er oppdaget skjeggkre i leiligheten og i blokken, og borettslaget har igangsatt skjeggkrebekjempelse som skal utrydde bestanden.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja.

Det er montert ladeboks for el bil på vår parkeringsplass. Det er Wattif som står for drift av anlegget.

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

Ja.

Planen om ny mur eller rekkverk vil/kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld. I tillegg vil pris på TV/bredbånd øke med 40kr per måned per leilighet, gjeldende fra 1. mars 2026.

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

Ja.

Det har vært observert mus i naboblokken, og borettslaget har vært i kontakt med Rentokil for å

håndtere problemet. Det har ikke vært observert noe skadedyr i vår blokk.

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

Ja.

Som nevnt har det vært oppdaget skjeggkre i flere boliger i blokken og borettslaget har igangsatt skjeggkrebekjempelse som skal utrydde bestanden.

Det fremgår av tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen. Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Moderniseringer og påkostninger: Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:

Ukjent årstall:

- Montering av flis på flis på badet.
- Ny kjøkkeninnredning fra KVIK med integrerte hvitevarer.

Vedlikeholdshistorikk borettslaget:

2025:

- Utbedring av mur (planlagt, finansiert via nytt lån på 3 millioner kroner).

2024:

- Infrastruktur for el-billading installert.
- Arbeid med innglassing av balkonger (pågående).
- Arbeid med svalgangen i nr. 6 (pågående).

Byggemåte

Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 09.02.2026.

Bygning:

Boligblokk oppført i 2007. Bygningen er utført i henhold til bygningslovens bestemmelser, bestemmelser i teknisk forskrift (TEK) av 2017, og i samsvar med forskriftenes krav til tilgjengelighet. Leilighetene er oppført i stål, betong eller i en kombinasjon av disse materialer. Etasjeskiller er betongdekke. Det er bod og parkering i kjeller. Garasjeanlegget er utført i betong.

Tak:

Tak og terrasser tekkes med membraner tilegnet formålet.

Vinduer:

Vinduer med 2-lags isolerglass fra 2007.

Dører:

Balkongdør med 2-lags isolerglass. Hvite innerdører.

Balkong/terrasse:

Det er etablert en utkraget overbygget, sydvendt balkong i 2. etasje på 11 m². Balkongen er tekket med membraner tilegnet formålet.

VVS-installasjoner:

Avløpsrør er av plast. Vannledninger er av plast. Stoppekran er plassert i bad. Det er rørfordelingsskap i taket på badet og varmtvannsbereder i walk-inn garderobe. Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.

Ventilasjon:

Boligen har balansert ventilasjon. Det er balansert avtrekk på kjøkken. På badet er det mekanisk avtrekk med tilluft ved dør.

Tekniske detaljer:

Leiligheten varmes opp med gulvvarme på bad, entre, kjøkken og stue.

Bod ved ytterdør: Bod ved ytterdør på 3 m².

Bod i kjeller: Bod i kjeller merket 27 på 3 m².

Elektrisk anlegg: Sikringsskap er plassert i walk-inn garderobe. Anlegget har automatsikringer og er av skjult type.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år?

- Nei

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

- Nei

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?

- Nei

Er det manglende kursfortegnelse?

- Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?

- Nei

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?

- Nei

Er kabler utilstrekkelig festet?

- Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?

- Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?

- Nei

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?

- Nei

Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til elanlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden elanlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det lokale el-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater, rehabilitering av bad m/varmekabler eller installeringer elbillader.

Øvrig informasjon

Adresse

Margarethas vei 4, 1473 LØRENSKOG

Gnr. 102, bnr. 439, ideell andel 1/1

i Lørenskog kommune. Andelsnr. 35 i Rolvsrud Park

Borettslag med orgnr. 990004498

Selger

Victoria Uddu Skjerve og Farzad Mirahmad Ghiami

Borettslag

Rolvsrud Park Borettslag

Organisasjonsnummer: 990004498

Andelsnummer: 35

Rolvsrud Park borettslag (org.nr. 990 004 498) består av 79 andelsleiligheter og forvaltes av OBOS. Borettslaget er også medlem av Rolvsrud Park Huseierforening.

Styret har vedtatt å ta opp et nytt lån på 3 millioner kroner i august/september 2025 for å finansiere utbedring av en mur. Dette kan medføre en økning i fremtidige felleskostnader. I tillegg er det varslet at enkelte leiligheter vil bli ilagt eiendomsskatt fra 2026.

Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring som garanterer for innbetaling av felleskostnader (sikringsordning). Det er en IN-ordning for individuell nedbetaling av fellesgjeld, men for denne andelen er IN-lånet fullstendig nedbetalt.

Styret har vært aktivt det siste året. Blant prosjektene som er gjennomført er bytte av internett- og TV-leverandør til Telenor, installasjon av infrastruktur for elbillading, bytte av nødlis og service på sprinkelanlegget. Pågående arbeid inkluderer blant annet innglassing av balkonger og utbedring av plattinger og svalganger.

Hver andel har eksklusiv og evigvarende bruksrett til én garasjeplass i felles garasjeanlegg. Bruksretten følger boligen og kan ikke selges separat. Det er installert infrastruktur for elbillading, og andelseiere kan montere egen lader etter avtale med styret og for egen kostnad. For gjesteparkering gjelder egne regler med tidsbegrensning og karenstid, og parkering håndheves av et eksternt firma.

Av andre sentrale husordensregler er det kun tillatt med gass- og elektrisk grill. Kull- og engangsgrill er forbudt. Montering av parabolantenne er ikke tillatt. Det skal generelt være ro i borettslaget mellom kl. 23:00 og 07:00 på hverdager.

Forretningsfører: Obos forkjøp

Borettslagets forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring Asa

Polisenummer fellesforsikring: 83307786

Husdyr: Det er tillatt med dyrehold etter søknad til styret og signering av en dyreholdserklæring, forutsatt at det ikke er til sjenanse for naboer. Hunder skal føres i bånd på borettslagets område.

Forkjøpsrett: Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett. Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post til OBOS.

Styregodkjennelse: Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Anne Kari Dyremyhr. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Årsregnskapet for 2024 viste et overskudd på kr 2 193 332, mens overskuddet for 2023 var på kr 2 554 150.

Budsjettet for 2025 estimerer et overskudd på kr 550 000. Borettslaget planlegger å ta opp et nytt lån på 3 millioner kroner i august/september 2025 for å utbedre en mur, noe som kan påvirke fremtidige felleskostnader.

Borettslagets totale egenkapital var kr 58 853 719 per 31.12.2024.

Vedtekter/husordensregler

Vedlagt prospektet.

Energimerke

Energikarakter: C

Energifarge: Lys grønn

Info energiklasse

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med gulvvarme på bad, entré, kjøkken og stue.

Selger opplyser at det årlige strømforbruket er ca. 7 345 kWh. Det er viktig å merke seg at energiforbruket kan variere fra husstand til husstand.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til boliger (2690 m²) og felles avkjørsel (72 m²) i henhold til detaljregulering 2007009, "Solheim vest - Felt B/F/K", vedtatt 19.11.2007.

Eiendommen omfattes også av eldre reguleringsplan 2000009, "Solheim Vest", vedtatt 22.11.2000. I denne

planen er 2853 m² regulert til bolig/forretning/kontor (feltnavn B/F/K), 60 m² til felles avkjørsel (feltnavn FA2) og 4 m² til gang-/sykkelvei (feltnavn GS1). Videre berøres eiendommen av bebyggelsesplan 2003001, "Solheim vest - Rolvsrud park felt B2-1", vedtatt 28.04.2003, hvor 145 m² er regulert til felles avkjørsel, og bebyggelsesplan 2001002, "Solheim Vest Bo- og Behandlingssenter", vedtatt 12.02.2001, hvor 7 m² er regulert til felles avkjørsel.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2023-2035 (plan-ID 2022003), vedtatt 15.03.2023. I kommuneplanen er 2913 m² av eiendommen avsatt til boligbebyggelse (nåværende) og 4 m² er avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting (nåværende).

Eiendommen berøres av sikringssoner for tunneler. Dette gjelder en sone på 85 meter fra ytterkant av teoretisk tunnelprofil for Romeriksporten (Gardermobanen), og en sone på 20 meter fra tunnelprofil for boring (50 meter for større sprengningsarbeider) for vann- og avløpstunnel (RA-2). Ved eventuelle grunnarbeider må nabovarsel sendes til henholdsvis Bane NOR SF og NRV/NRA.

Eiendommen ligger i et område der det er forekomster av kvikkleire, ettersom store deler av Romerike ligger under marin grense. Kommunen kan kreve ytterligere undersøkelser av farenivå. Eiendommen kan også være omfattet av en kommunal støyvarselsone.

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Tinglyste heftelser

Tinglyste heftelser og rettigheter: Følgende tinglyste

heftelser følger eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud vil disse være akseptert av budgiver/kjøper:

2007/1037967-1/200 14.12.2007 PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 103 621 000

Panthaver: OBOS BBL

ORG.NR: 937 052 766

2007/1037982-1/200 14.12.2007 FELLES PANTEDOK

BOR.INNSK

Beløp: NOK 44 409 000

Panthaver: FREMTIDIGE ANDELSEIERE I

BORETTSLAGET, JF.BORLS2-11

LØPENR: 8006063

2007/1037982-2/200 14.12.2007 **

PRIORITETSBESTEMMELSE

VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2007/1037967-1

2012/330568-1/200 27.04.2012 **

PRIORITETSBESTEMMELSE

VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2012/330564-1

2019/547173-1/200 14.05.2019 PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 1 300 000

Panthaver: OBOS-BANKEN AS

ORG.NR: 911 986 884

ELEKTRONISK INNSENDT

2025/1241753-1/200 15.10.2025 PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 3 000 000

Panthaver: OBOS-BANKEN AS

ORG.NR: 911 986 884

ELEKTRONISK INNSENDT

Eiendommens rettigheter:

2008/178815-1/200 29.02.2008 BESTEMMELSE OM

PARKERING

Rettighet hefter i: KNR: 3222 GNR: 102 BNR: 438

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger

med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Dersom eiendommen skulle bli overbeheftet i salgsprosessen, det vil si at summen av fremtidige tinglyste heftelser overstiger den forventede salgssummen, er det en forutsetning for at handel skal kunne gjennomføres at kreditorene gir nødvendig pantefrafall. Dersom pantefrafall ikke oppnås vil handel ikke kunne gjennomføres. Skulle det bli tinglyst flere utleggspant på eiendommen, kan handel bare gjennomføres forutsatt at også eventuelle fremtidige kreditorer aksepterer å slette sitt pant uten å få full innfrielse av det underliggende kravet.

Legalpant: Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Dette betyr at borettslaget har prioritet over tinglyste lån når det gjelder betaling av felleskostnader, og kan kreve inn pengene før andre kreditorer, selv om de har lån registrert på andelen.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler borettslaget. Adkomst til eiendommen skjer via privat vei.

Utleie

Adgang til utleie: Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og under visse vilkår kan boligen leies ut i inntil 3 år, jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som selv bor i boligen, har imidlertid rett til å leie ut deler av boligen til andre uten styregodkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Korttidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn per år uten samtykke fra styret.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borettslaget til en bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men de må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller dersom borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget, på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Emera i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakten kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Selger har observert skjeggkre i boligen. Skjeggkre er et insekt i samme familie som sølvkre. Dette insektet lever utelukkende innendørs og trives best i miljøer med høy fuktighet, men har vist seg å klare seg i tørrere omgivelser enn sølvkre. Skjeggkre er funnet i bygninger over hele landet, inkludert mange nyere og moderne boliger.

For å bekjempe skjeggkre har bruk av forgiftet åte vist seg å være svært effektivt. Skadedyrfirmaer som benytter denne metoden, tilbyr sikker og grundig sanering.

Kontraktsgrunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og

gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som

forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringsssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke

et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

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 til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvike budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

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. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger 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 mislighold sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Oppdragsansvarlig

Milad Alexander Sabori

Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF | Partner

milad.sabori@emera.no

Tlf: 923 02 030

Meglerforetaket

Emera No2 AS

Organisasjonsnummer 934963407

Henrik Ibsens gate 40–42, 0255 OSLO

Tlf: 229 52 222

Salgsoppgavedato

13.02.2026

Samarbeidspartnere og tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

MARGARETHAS VEI 4

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Øst	
Oppdragsnr.	
02260055	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Farzad Mirahmad Ghiami	Victoria Uddu Skjerve
Gateadresse	
Margarethas vei 4	
Poststed	Postnr
LØRENSKOG	1473
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Nylig oppdaget svertesopp inne på bad (dusj) som skal bekjempes umiddelbart.

Initialer selger: FMG, VUS

1

Document reference: 02260055

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Arbeidet som er utført på bad/våtrom ble gjennomført av tidligere eiere, deres beskrivelse er vedlagt: "Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Elektriker har lagt nye downlights i tak på badet og samt installert lyspendler og speil med lys. Han har også byttet til nye dimmebrytere og ny termostat til varmekabler. Rørlegger har montert nytt vegghengt toalett, ny servant, og koblet opp ny dusj samt installert dusjvegger. Vi har selv lagt nye 60x60 fliser på badet (flis på flis). Arbeid utført av Henholdsvis Memo elektro og Tt vvs engineering."
Arbeid utført av	Memo Elektro og TT VVS ENGINEERING AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Murveggen foran Margarethas vei 2, 4 og 6 er revet fordi det ble avdekket skjevheter i konstruksjonen. Det er planlagt oppføring av ny mur eller rekkverk. Muren er ikke forankret til blokken, den er uavhengig av resten av bygningsmassen.
-------------	---

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Nylig oppdaget svertesopp inne på bad som skal bekjempes umiddelbart.
-------------	---

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Det er oppdaget skjevgkre i leiligheten og i blokken, og borettslaget har igangsatt skjevgkrebekjempelse som skal utrydde bestanden.
-------------	--

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

Svar	Nei
------	-----

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Det er montert ladeboks for el bil på vår parkeringsplass. Det er Wattif som står for drift av anlegget.
-------------	--

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

☒ Nei ☐ Ja

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
 Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☐ Nei ☒ Ja
 Beskrivelse
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja
 Beskrivelse
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☐ Nei ☒ Ja
 Beskrivelse

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 02260055

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Victoria Uddu Skjerve	946aaf03781ce11f2ef09d9 e4e8e743eeab75786	12.02.2026 15:21:45 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Farzad Ghiami	311ff390da7940f88d6547 4e4854d0bf2724ed87	12.02.2026 15:55:02 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 02260055

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

Nabolagsprofil

Margarethas vei 4 - Nabolaget Rolvsrud - vurdert av 99 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Familier med barn



Offentlig transport

Lørenskog sentrum i Skårersletta Linje 120, 125E	3 min 0.3 km
Lørenskog sentrum terminalen Totalt 14 ulike linjer	4 min 0.4 km
Lørenskog stasjon Linje L1	6 min 2.5 km
Ellingsrudåsen Linje 2	9 min 3.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	16 min 14.3 km

Skoler

Solheim skole (1-7 kl.) 501 elever, 21 klasser	7 min 0.5 km
Rasta skole (1-7 kl.) 582 elever, 28 klasser	17 min 1.4 km
Lørenskog friskole (1-10 kl.) 165 elever, 10 klasser	17 min 1.5 km
Kjenn skole (8-10 kl.) 565 elever, 37 klasser	10 min 0.8 km
Løkenåsen skole (8-10 kl.) 310 elever, 28 klasser	20 min 1.6 km
Mailand videregående skole 900 elever	10 min 0.9 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	5 min 2.2 km



Kvalitet på skolene

Veldig bra 79/100



Opplevd trygghet

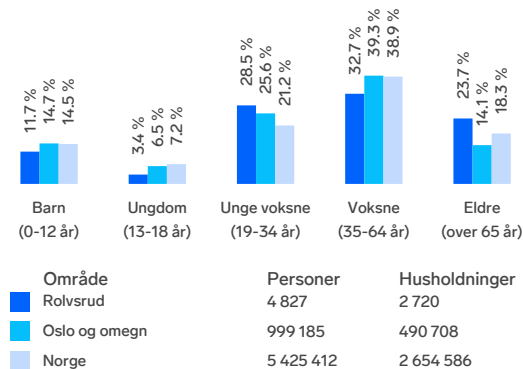
Veldig trygt 79/100



Naboskapet

Høflige 58/100

Aldersfordeling



Barnehager

Rolvsrud barnehage (1-5 år) 95 barn	4 min 0.3 km
Kjenn barnehage (1-5 år) 95 barn	8 min 0.7 km
Solheim barnehage (1-5 år) 82 barn	9 min 0.8 km

Dagligvare

Kiwi Solheim	5 min
Coop Mega Metro PostNord	7 min 0.6 km



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 2026

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 84/100

Sport



Solheim skole

7 min

Aktivitetshall, ballspill

0.5 km



Skårersletta balløkke

7 min

Ballspill

0.6 km



SATS Metro

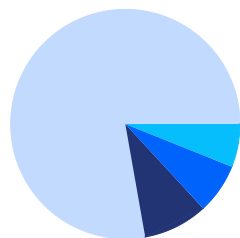
10 min



Condis Lørenskog

10 min

Boligmasse



- 7% enebolig
- 6% rekkehus
- 77% blokk
- 9% annet

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

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Metro Senter

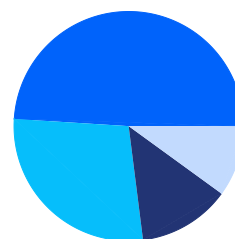
8 min



Boots apotek Lørenskog

8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 49% i barnehagealder
- 28% 6-12 år
- 10% 13-15 år
- 13% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

52%

Rolsrud

Oslo og omegn

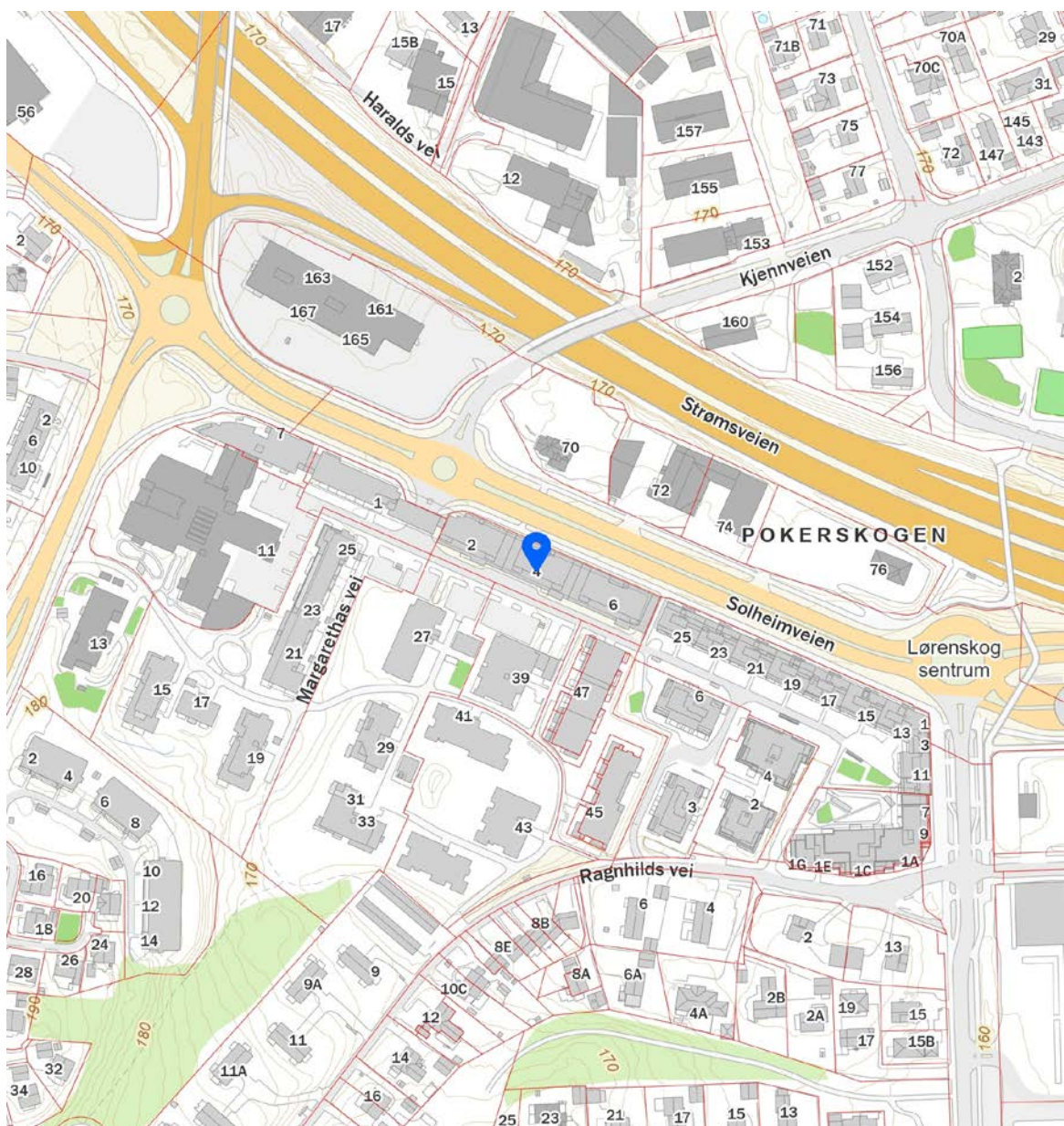
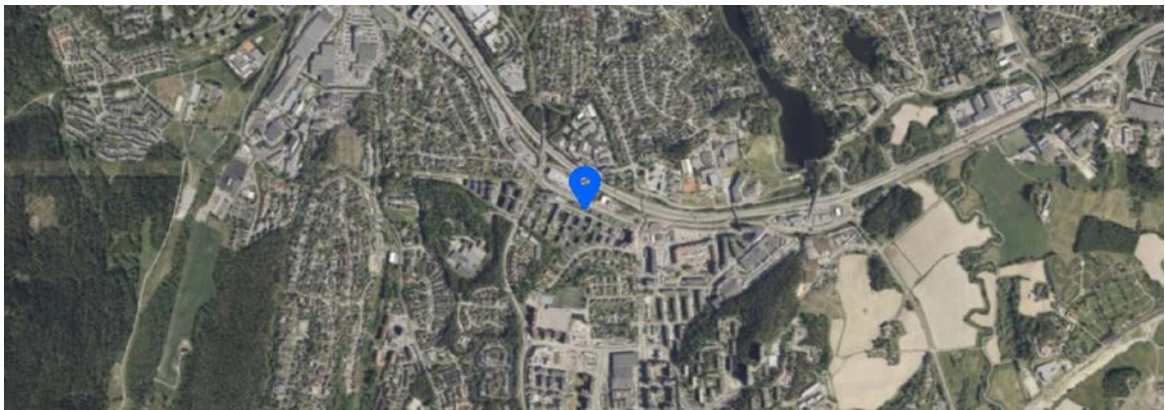
Norge

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 2026



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 2026

Margarethas vei 4

1473 LØRENSKOG

Tilstandsrapport
Eierskifte
Boligblokk
Byggeår: 2007

BRA: 81 m²
BRA-i: 75 m²
BRA-e: 6 m²



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

13

TG-2

0

TG-3

0

TG-IU

0

 **Supertakst**

GNR: 102 BNR: 439 Snr:

Tore Haugstulen
Min-takst AS

th@min-takst.no
90418516

Margarethas vei 4
1473 LØRENSKOG

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdeler med TG2

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
09.02.2026

Rapportdato
09.02.2026

Hjemmelshavere

Navn: Farzad Mirahmad Ghiami

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Tore Haugstulen

Telefon: 90418516

Firma: Min Takst AS

Epost: th@min-takst.no

Adresse: Fjellrabben 12b, 2022 Gjerdrum

Informasjon om boligen

Adresse: Margarethas vei 4, 1473 LØRENSKOG

Kommunenr: 3222

Gårdsnr: 102

Bruksnr: 439

Festenr:

Seksjonsnr: -

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 2007 - Kilde Norges Eiendom

Boligtype: Boligblokk

Byggemåte

Bygningen er utført i henhold til bygningslovens bestemmelser, bestemmelser i teknisk forskrift (TEK) av 2017, og i samsvar med forskriftenes krav til tilgjengelighet. Garasjeanlegg utført i betong. Leilighetene er oppført i stål, betong eller i en kombinasjon av disse materialer. Tak og terrasser tekkes med membraner tilegnet formålet.

Byggemåte er hentet fra leveransebeskrivelsen.

5. Arealinformasjon

2 etg.

Entre : Eike-laminat på gulv med varme, malte vegger og malt himling. Hvite dører. Skyvedørsgarderobe.

Soverom 1: Eike-laminat på gulv, malte vegger og malt betong i taket.

Walk-inn garderobe: Teppe på gulv, malte vegger og malt betong i taket. Garderobeskap. Varmtvannsbereder, sikringsskap.

Soverom 2: Eike-laminat på gulv, malte vegger og malt betong i taket. Garderobeskap.

Bad: Grå 60x60 fliser på gulv med varme, grå 60x60 fliser på vegger, Innfellbare dusjvegger, nedsenket gulv i dusjsone, gips-himling med downlight, hvit kompositt vask med møbel under, speil med lys over, innebygd wc, opplegg for vaskemaskin.

Mekanisk avtrekk. Rørfordelingsskap i taket.

Kjøkken : KVIK kjøkkeninnredning, med kompakt laminat benkeplate, integrerte hvitevarer. Balansert avtrekk.

Stue : Eike-laminat på gulv med varme, malt gips på vegger og malt betong i taket. Utgang til ca 11m2 sydvendt balkong.

1 Bod ved ytterdør umerket på ca 3 m2.

1 Bod i kjeller merket 27 på ca 3 m2.

Parkering i kjeller med billader merket 27 på ca 13m2.

Målt takhøyde i stue 2,39 m.

Leiligheten varmes opp med gulvvarme på bad, entre, kjøkken og stue.

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	81	75	6	0	11
Totalt m²	81	75	6	0	11

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	75	75	0	2 Soverom, Walk-inn garderobe, Entre, Stue, Gang, Kjøkken og Bad.	
Totalt m²	75	75	0		

Kommentar til arealberegning

"Arealer for balkong/veranda/terrasse (TBA) er målt etter beste evne. Det kan ikke utelukkes avvik over 2%. Arealene må anses som omtrentlige."

6. Hovedrapport

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Det er etablert en utkraget overbygget balkong i 2 etg .	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen dekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-1	

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	
TG-1	
Høydemålinger på etasjeskiller er tilfredstillende etter NS3600 toleransekrav.	
Ved enkel nivellering på tilfeldige steder med linjelaser ble følgende rom målt: Stue måles en maksimal høydeforskjell på ca. 5mm over en lengde på 500cm(hele rommet) og ca 2mm over 2m. Entre måles en maksimal høydeforskjell på ca. 2mm over en lengde på 200cm(hele rommet) og 2mm over 2m.	

6.12 Ildsted/Skorstein

6.13 Kjøkken



Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Integrerte hvitevarer. Det er ikke montert komfyrvakt.

Avtrekk

Type avtrekk

Balansert

Oppsummering av avtrekk

TG-1

6.14 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Nei

Rombenevnelse er iht dagens bruk på befaringstidspunkt, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

6.15 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags isolerglass fra 2007. Balkongdør med 2-lags isolerglass, Hvite innerdører.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
---	-------------

6.18 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Type anlegg	Skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branttilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-1

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forskrift for elektrisk lavspenningsanlegg) da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Iht. veileder fra direktoratet for byggkvalitet skal ikke den bygningssakkyndige sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget (<https://www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel>).

6.19 Avløpsrør



Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.	

6.20 Vannledninger

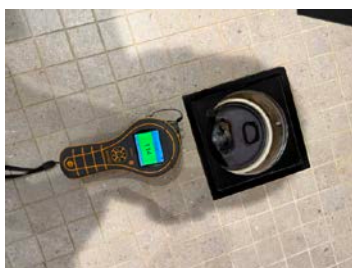


	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-1
Stoppekran er plassert i bad og fungerer som tiltenkt.	

6.21 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Balansert avtrekksvifte på bad og kjøkken.	

6.22 Våtrom:



Grå 60x60 fliser på gulv med varme, grå 60x60 fliser på vegger, Innfellbare dusjvegger, nedsenket gulv i dusjsone, gips-himling med downlight, hvit vask med møbel under, speil med lys over, innebygd wc, opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Nei
Det er ikke foretatt hulltaking da det er prefabrikkert baderomskabin.

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking? Nei

Oppsummering av bad

TG-1

Balansert avtrekksvifte på bad .
Det er montert flis på flis.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Badet er utstyr med gulvvarme, mekanisk avtrekk og dusjvegger,ett greps dusjbatteri. Vegghengt toalett. Servant skap med glatte fronter. Servant med ett greps blandebatteri. Speil over servanten.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd sistene til klosett? Ja

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Sanitært utstyr fungerer som tiltenkt

Ventilasjon

Type ventilering Mekanisk avtrekk

Rommet har mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Avtrekk er testet med papir og fungerer som tiltenkt

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Nei

Er det registrert fukt eller andre skader ved fuktmåling? Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

Det registreres ingen fukt og fungerer som tiltenkt

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Ja

Dokumentasjon fra utbygger er gjennomgått av takstingeniør

6.23 Overflater

Alle overflater

Oppsummering av overflater

TG-1



Adresse

Margarethas vei 4, 1473 LØRENSKOG

Dato for energimerking

11.02.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-258530

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

22913522

Gårdsnummer

102

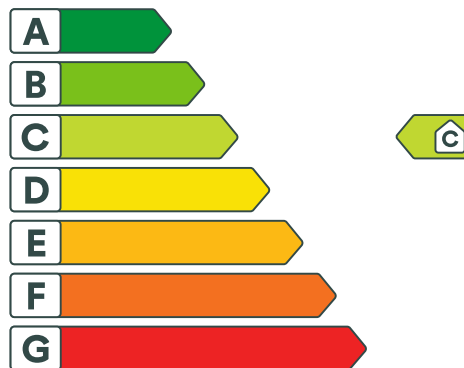
Bruksnummer

439

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0201


Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

2007

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

81,0 m²

Oppvarmet bruksareal

30,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

159,75 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

183,86 kWh/m²

Totalt levert pr. år

5 516 kWh



Margarethas vei 4, 1473 LØRENSKOG



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Margarethas vei 4, 1473 LØRENSKOG



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 5: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 6: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Brukertiltak

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 13: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 15: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 16: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 18: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



LØRENSKOG KOMMUNE
Utbyggingstjenesten

Rolvrsrud utbygging AS
Postboks 34 Grefsen

0409 OSLO

Saksbehandler: Øivind Holmen

Direkte telefon: 67 93 42 58

Deres ref.:

Vår ref.: 05/5546 - 42/08/31263

Klassering: 102/439

Dato: 09.10.2008

**Margrethas vei 2, 4, 6 Rolvrsrud park gnr 102 bnr 439 Hus S, T og U -
ferdigattest - vetak**

Anmodning om ferdigattest med kontrollerklæringer er mottatt her den 05.08.2008
med snr.05/5546 - 40.

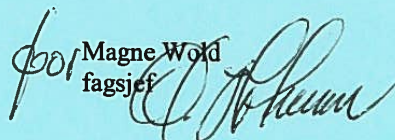
Vedtak:

Ferdigattest meddeles herved.

Vedtaket kan påklages til planutvalget og derfra til fylkesmannen i samsvar med reglene i
plan- og bygningsloven §15 og forvaltningsloven kap. VI, hvorav en vedlegger kopi.
Eventuell klage sendes til utbyggingstjenesten.

Med hilsen


Siri Gauthun Kieffland
utbyggingssjef

for 
Magne Wold
fagsjef

Vedlegg

Kopi til:

Nedre Romerike Brann og
Redningsvesen
Tekniske tjenester

Sykehusveien 10
Rådhuset

1474 NORDBYHAGEN
1470 LØRENSKOG

Postadresse:	Besøksadresse:	Bankgiro:	1628 05 91045	Telefon:	67 93 42 50
Rådhuset	Rådhuset	Internett:	www.lorenskog.kommune.no	Telefaks:	67 92 95 39
1470 Lørenskog	1470 Lørenskog	E-post:	utbyggingstjenesten@lorenskog.kommune.no		

Lørenskog kommune

Teknisk sektor
seksjon byggesak



Rolvstrud Park Borettslag
v/ M. Isler
Postboks 6666 ST. Olavs plass,

0129 OSLO

Saksbehandler: Vigdis Ekeland

Direkte telefon:

Deres ref.:

Vår ref.: 09/1241 - 15/13/5697

Klassering: 102/439

Dato: 30.01.2013 01.02.2013

Margarethas v. 2 4 6 Hus S T U gnr.102 bnr.439 - Søknad om ferdigattest for skjermvegger i glass på balkonger - Melding om vedtak

Det er fattet følgende vedtak:

Vedtak:

Ferdigattest meddeles etter anmodning om ferdigattest datert 22.01.2013, mottatt her 22.01.2013, og merket med saksnummer 09/1241-11.

Vedtaket kan påklages til teknisk utvalg og derfra til fylkesmannen i samsvar med reglene i plan- og bygningsloven § 1-9 kap. VI, hvorav en vedlegger kopi.
Eventuelt klage sendes til Lørenskog kommune, teknisk sektor byggesak.

Bygningsgebyret for tiltak som utløser gebyr, blir fastsatt i henhold til gebyrregulativ vedtatt i Lørenskog kommune.

Med hilsen

Vigdis Ekeland
rådgiver

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Kopi til:

Kommunalteknikk Lørenskog
kommune

Nedre Romerike brann - og
redningsvesen (NRBR) IKS
HRTB Arkitekter MNAL

Rådhuset

Sykehusveien 10

St. Olavsgt. 28

1471 LØRENSKOG

1474 NORDBYHAGEN

0166 Oslo

TEKNISK

Hasselveien 6, Postboks 304, 1471 Lørenskog. Telefon 67 93 40 00, Faks: 67 98 98 03, Org.nr.: 842 566 142 (mva)



Utvalg	Saksnummer	Møtedato
Delegert fra rådmann	064/13	29.01.2013

Margarethas v. 2 4 6 Hus S T U gnr.102 bnr.439 - Søknad om ferdigattest for skjermvegger i glass på balkonger - Vedtak

Vedlegg:

Gebyr

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Øvrige dokumenter i saken.

Sammendrag/ saksopplysninger:

Det søkes om ferdigattest for glasskjerm er på balkonger på Solheim vest, Rolvsrud park, Hus STU, gnr. 102 og bnr. 439.

Ferdigattest meddeles etter anmodning om ferdigattest datert 22.01.2013, mottatt her 22.01.2013, og merket med saksnummer 09/1241-11.

Vurdering:

I henhold til denne saksbehandlingen oppfyller tiltaket vilkårene til ferdigattest i plan- og bygningsloven.

Det er fremlagt dokumentasjon i henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften § 8-1. Dokumentasjonen viser at tiltaket er utført i samsvar med kommunens tillatelse i vedtak av 16.02.2010, og i henhold til bestemmelser i plan- og bygningsloven.

Vedtak:

Ferdigattest meddeles etter anmodning om ferdigattest datert 22.01.2013, mottatt her 22.01.2013, og merket med saksnummer 09/1241-11.

Vedtaket kan påklages til teknisk utvalg og derfra til fylkesmannen i samsvar med reglene i plan- og bygningsloven § 1-9 kap. VI, hvorav en vedlegger kopi. Eventuelt klage sendes til Lørenskog kommune, teknisk sektor byggesak.

Bygningsgebyret for tiltak som utløser gebyr, blir fastsatt i henhold til gebyrregulativ vedtatt i Lørenskog kommune.

Lørenskog, 29.01.2013

Tore Rønsberg
seksjonssjef

Vigdis Ekeland
rådgiver

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

32-14-02
SOLHEIM VEST TRINN II

BESTEMMELSER TIL BEBYGGELSESPLAN
ROLVSRUD PARK, FELT B2 – 1. TRINN

§ 1

Generelt

Bebyggelsesplanens begrensning er vist med grense på plankart datert 04.07.2002, sist revidert 04.04.2003.

§ 2

Formål

Byggeområder: Boliger - område A, B og C
Fellesområder: Felles avkjørsel, FA 2
Felles gårdsplass, gjesteparkering
Felles park: 1 og 2
Felles lek, opphold
Felles gangareal, FG 2

§ 3

Byggeområder - boliger, område A, B og C

Følgende leilighetsfordeling legges til grunn:

2 roms	46-60 m ² BRA	ca 20%
3 roms	60-75 m ² BRA	ca 40%
3 (4)roms	75-90 m ² BRA	ca 30%
4 (5)roms	90- m ² BRA	ca 10%

§ 4

Fellesområder - felles gårdsplass, gjesteparkering

Gjesteparkering skal utformes som ”grønn” parkering, det vil si at belegg er delvis ”armert” gress, vegetasjon skal skjerme mot innsyn og trær skal skjerme mot innsyn fra omkringliggende leiligheter.

§ 5

Fellesområder - felles park 1

Felles park 1 opparbeides som generelt rekreasjonsområde. Mest mulig av den eksisterende vegetasjon skal tas vare på.

§ 6

Fellesområder - felles park 2

Felles park 2 gis en spesiell utforming ved hjelp av et skulpturelt element, vann eller lignende. Elementet skal dels skjerme for innsyn til gjesteparkering dels være en ”velkomst” til Solheim vest og fungere som møtested/”områdevignett”.

§ 7

Fellesområde: felles lek, opphold

Området skal opparbeides som et grønt tun for omkringliggende boliger med nærlekeplass, sittegrupper og vegetasjon. Nødvendige anlegg for avfallshåndtering etc. skal skjermes for innsyn.

§ 8

Materialkrav, fasadeutforming

Den arkitektoniske utformingen i felt B2 skal ha et beslektet uttrykk med felt B/O. Materialbruken fra dette feltet skal også videreføres i felt B2.

Vedtatt av det faste utvalg for plansaker i sak nr. 40/03, den 28.04.2003.

32-5-02
SOLHEIM VEST

**REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL
REGULERINGSPLAN FOR SOLHEIM VEST**

**Gnr./Bnr. 102/6, 102/13, 102/14, 102/80, 102/81, 102/98, 102/114, 102/116,
102/131, 102/152, 102/183, 102/380, 102/390, 108/512, 108/516 m. fl. i Lørenskog.**

Planens formål

Formålet med reguleringsplanen og tilhørende reguleringsbestemmelser er å legge forholdene til rette for bygging av boliger, sykehjem, barnehage og utvikling av næringsarealer i samspill med dette.

Planen skal gi rammer for utvikling av et boligområde med god kvalitet, og med estetiske verdier knyttet til eksisterende boligområder. Deler av bebyggelsen skal etableres som en skjerm mot trafikkarealene i nord, vest og øst.

§ 1

Generelt

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

Planområdet som er beskrevet på planen er inndelt i områder med følgende reguleringsformål:

Byggeområder:	B	- Områder for bolig med tilhørende anlegg.
PBL, § 25, 1.ledd nr. 1		
og § 25, 2.ledd	B/O	- Område for bolig / offentlig bebyggelse.
	B/F/K	- Områder for bolig / forretning / kontor.
	F/K	- Områder for forretning / kontor.
Offentlig trafikkområde:	TK	- Kjørevei.
PBL § 25, 1.ledd nr. 3	GS	- Gang- og sykkelvei.
Fellesområde:	FA	- Felles avkjørsel
PBL § 25, 1.ledd nr. 7	FG	- Felles gangareal

§ 2

Felles bestemmelser

1. For 1 og 2 roms leiligheter skal det etableres 1 biloppstillingsplass, samt 0,25 biloppstillingsplass for gjester eller i reserve pr. leilighet. For 1 roms leiligheter for ungdomsboliger i felt B/O skal det etableres 0,4 biloppstillingsplasser og 1 sykkelparkeringsplass pr. leilighet. For leiligheter med 3 rom eller mer, skal det etableres 1,25 biloppstillingsplass, samt 0,25 biloppstillingsplass for gjester eller i reserve pr. leilighet. Minimum en biloppstillingsplass pr. leilighet skal legges i garasjekjeller.

Omsorgsboliger skal ha en parkeringsdekning på 0,75 biloppstillingsplass pr. bolig, samt 0,25 biloppstillingsplass for gjester.

Minimum 70% av biloppstillingsplassene skal legges i garasjekjeller.

For sykehjem skal det etableres 1 biloppstillingsplass pr. sykehjemsplass.

Minimum 70% av biloppstillingsplassene skal legges i garasjekjeller.

For næringsareal skal det etableres 1 biloppstillingsplass pr. 50 m² BRA.

Minimum 80% av biloppstillingsplassene skal legges i garasjekjeller.

Bakkeparkering skal legges i tilknytning til adkomstveier. Minimum 5% av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for bevegelsehemmede.

Maksimalt 80 parkeringsplasser lokaliseres på bakkeplan.

2. Ved søknad om rammetillatelse skal det gjøres rede for hvordan støyreduksjonskrav kan tilfredsstilles i boligene. Miljøverndepartementets retningslinjer for maks. støynivå i og ved bolighus, skal ikke overskrides.
3. Før godkjenning av bebyggelsesplan for B/O og B/F/K skal det foreligge bindende retningslinjer for enhetlig materialbruk for fasader og støyskjermer mot Nordliveien, Solheimveien og Skårersletta.
4. Ved søknad om rammetillatelse skal det utarbeides skisse som viser arealutnyttelsen av hvert delfelt.
5. Minimum 50% av boligene innenfor planområdet skal bygges med livsløpsstandard.
6. Heiser og/eller trappeoppganger i bolighus dimensjoneres for syketransport med bærer.
7. Gangveier til og innenfor det regulerte området, tilrettelegges for rullestolbrukere.
8. Lekeplasser anlegges i henhold til kommuneplanens bestemmelser.
9. Det skal ikke etableres kjøpesenter innenfor planområdet, i strid med rikspolitiske retningslinjer for midlertidig etableringsstopp for kjøpesentre utenfor sentrale deler av byer og tettsteder.

10. Før arbeidet kan igangsettes i tiltaksområdet på Rolvsrud, 102/380, skal det foretas en arkeologisk undersøkelse av det automatisk fredete kulturminnet (vegfar) som er vist i planen.

§ 3

Byggeområde for boliger, B1 og B2

1. Bebyggelsen skal i hovedsak nyttes til boligformål med tilhørende garasjer og boder.
2. Maks. tillatt tomteutnyttelse, % TU = 90% av regulert boligareal.
3. Bebyggelsen kan utformes i inntil seks etasjer med variasjon i høyden. Der terrenget legger til rette for det, tillates delvis innredet underetasje. Maks. tillatt gesimshøyde er 18,5 meter. Omsorgsboliger innpasses i bebyggelsen.
4. Ubebygde deler av tomte skal gis en parkmessig behandling. Eksisterende vegetasjon skal forsøkes bevart. Det skal utarbeides utomhusplan vedlagt rammesøknaden for godkjenning av kommunen. Utearealene i boligområdene skal være opparbeidet i rimelig tid etter ferdigstillelse av boligene, og senest ett år etter innflytting.
5. Det skal etableres lekeplasser etter kommunens normer.
6. Minste uteoppholdsareal, MUA = 30 kvm pr. leilighet.
7. Areal under bakken skal ikke medregnes i tomteutnyttelsen.
8. Det skal innsendes bebyggelsesplan for delområdene.

§ 4

Byggeområde for blandet formål, bolig, offentlig bebyggelse, B/O

1. Bebyggelsen skal i hovedsak nyttes til bolig og/ eller offentlig virksomhet (sykehjem og barnehage), med tilhørende funksjoner. Omsorgsboliger innpasses i bebyggelsen.
2. Maks. tillatt tomteutnyttelse, % TU = 120% av regulert areal.
3. Bebyggelsen skal utformes som en sammenhengende støyskjerm i hele byggegrensens lengde mot Solheimveien og Nordliveien. Bebyggelsen kan utformes i inntil seks etasjer med variasjon i høyden. Maks. tillatt gesimshøyde er 20 meter.
4. Det skal innsendes bebyggelsesplan.

§ 5

Byggeområde for blandet formål, bolig, forretning og kontor, B/F/K

1. Bebyggelsen skal i hovedsak nyttes til bolig og/ eller kontor/ forretning, med tilhørende funksjoner. Omsorgsboliger innpasses i bebyggelsen.
2. Maks. tillatt tomteutnyttelse, % TU = 150% av regulert areal.
3. Bebyggelsen skal utformes som en sammenhengende støyskjerm i hele byggegrensens lengde mot Solheimveien.
4. Bebyggelsen kan utformes i inntil seks etasjer med variasjon i høyden. Maks. tillatt gesimshøyde er 20 meter.
5. Det skal innsendes bebyggelsesplan.

§ 6

Byggeområde for blandet formål, forretning/kontor, F/K

1. Bebyggelsen skal i hovedsak nyttes til kontor og forretning med tilhørende funksjoner.
2. Maks. tillatt tomteutnyttelse, % TU = 150% av regulert areal.
3. Bebyggelsen skal utformes som en sammenhengende støyskjerm i hele byggegrensens lengde mot Nordliveien, Solheimveien og Skårersletta.
4. Bebyggelsen tillates oppført i inntil tre etasjer, samt en tilbaketrukket toppetasje 3 meter innenfor fasadelivet.
5. Det skal innsendes bebyggelsesplan.
6. Ubebygde deler av tomta, herunder bakkeparkering skal gis en parkmessig behandling. Det skal utarbeides utomhusplan vedlagt rammesøknaden for godkjenning av kommunen.

§ 7

Trafikkområder, TK1 og TK2

1. Den delen av TK1 som omfatter Solheimveien, reguleres til fire-felts kjørevei. Veien etableres som bygate, med beplantning og fortau på sydsiden.
2. TK2, Astrids vei, reguleres identisk med dagens veibredde og plassering. Tilsvarende gjelder den del av TK1 som omfatter Nordliveien.
3. Fra Ragnhildsvei er det planlagt en avkjøring til reguleringsområde B2, som vil betjene gjesteparkering og nødvendig servicetrafikk (flytte- avfalls- og syketransport).

§ 8

Gang- og sykkelvei, GS1 - GS3

1. GS1 reguleres til gang- og sykkelvei med tilknytning til eksisterende gang- og sykkelveinett på sørsiden av Solheimveien. Gang- og sykkelveien reguleres inntil bebyggelsen med eget felt for fortau og sykkelvei. Gang- sykkelvei langs Nordliveien krysser i tunnel. Det skal opparbeides planfri kryssing under Solheimveien.
2. GS2 reguleres til gang- og sykkelvei med tilknytning til eksisterende gang- og sykkelveinett på nordsiden av Solheimveien. Avstanden mellom gang-/sykkelveien og ytterkant rundkjøringer skal ikke være mindre enn 3 meter.
3. GS3 reguleres til gang- og sykkelvei med tilknytning til eksisterende gang- og sykkelveinett i Ragnhildsvei.

§ 9

Felles avkjørsel, FA1 og FA2

1. Fellesområdene, FA1 og FA2, er felles for følgende eiendommer: Gnr: 102, bnr: 6, 13, 98, 114, 131, 152, 183, 212, 380, og gnr. 108 bnr. 512, 516, m.fl.
2. Fellesområde, FA1, reguleres som felles avkjørsel inn mot rundkjøring i Solheimveien/Kjennveien. FA1 og FA2 vil fungere som adkomst-/fordelingsvei til bolig- og næringsområdet, og skal ha fortau eller markert gangbane på en side.
3. Over FA1 kan det bygges boliger, forretninger eller kontorer, slik at fasaden mot Solheimveien ikke blir brutt, men vil være sammenhengende mellom utbyggingsområdene B/O og B/F/K.

§ 10

Felles gangareal, FG1 og FG2

1. Fellesområdene, FG1 og FG2, er felles for følgende eiendommer: Gnr: 102, bnr: 6, 13, 98, 114, 131, 152, 183, 212, 380, og gnr. 108 bnr. 512, 516, m.fl.
2. Traseen til FG1 følger et gammelt veifar (hulvei). Området kan benyttes til intern gangvei for utbyggingsområdene. FG1 kan opparbeides med asfaltdekke og skal kunne benyttes av utrykningskjøretøyer, flytte- og renovasjonsbiler.

Det tillates gjennomgraving av det gamle veifaret (område FG1), for opparbeidelse av rør- og ledningsnett. Det tillates også utførelse av underjordske konstruksjoner, under FG1. Eksempelvis parkeringskjellere.

FG1 kan ikke overbygges i noe plan over bakkenivå.

I samarbeid med Akershus fylkeskommune skal det utarbeides en skiltplan for veitraseen, slik at brukerne får innblikk i hvorfor gangveien ligger slik den gjør, og dens opprinnelse som hulvei.

3. FG2 følger i fortsettelsen av traseen til FG1, og leder frem til felles avkjørsel, FA2. Det skal opparbeides en sammenhengende gangveiforbindelse mellom FG2 og GS1.

§ 11

Rekkefølgebestemmelser

1. Rekkefølgebestemmelsene gjelder for områdene B1, B2, B/O, B/F/K, F/K, TK1, GS1 og GS3.
2. Utbyggingsområde 1 er område B1 og B/O.
Utbyggingsområde 2 er område B2.
Utbyggingsområde 3 er område B/F/K, som støyskjerm for område B2.
3. B/F/K kan bygges ut tidligere.
4. Område F/K kan bygges ut uavhengig av øvrige områder.
5. Den del av GS1 som ligger vest for rundkjøringen i krysset Solheimveien/Kjennveien, må bygges ut samtidig med B/O.

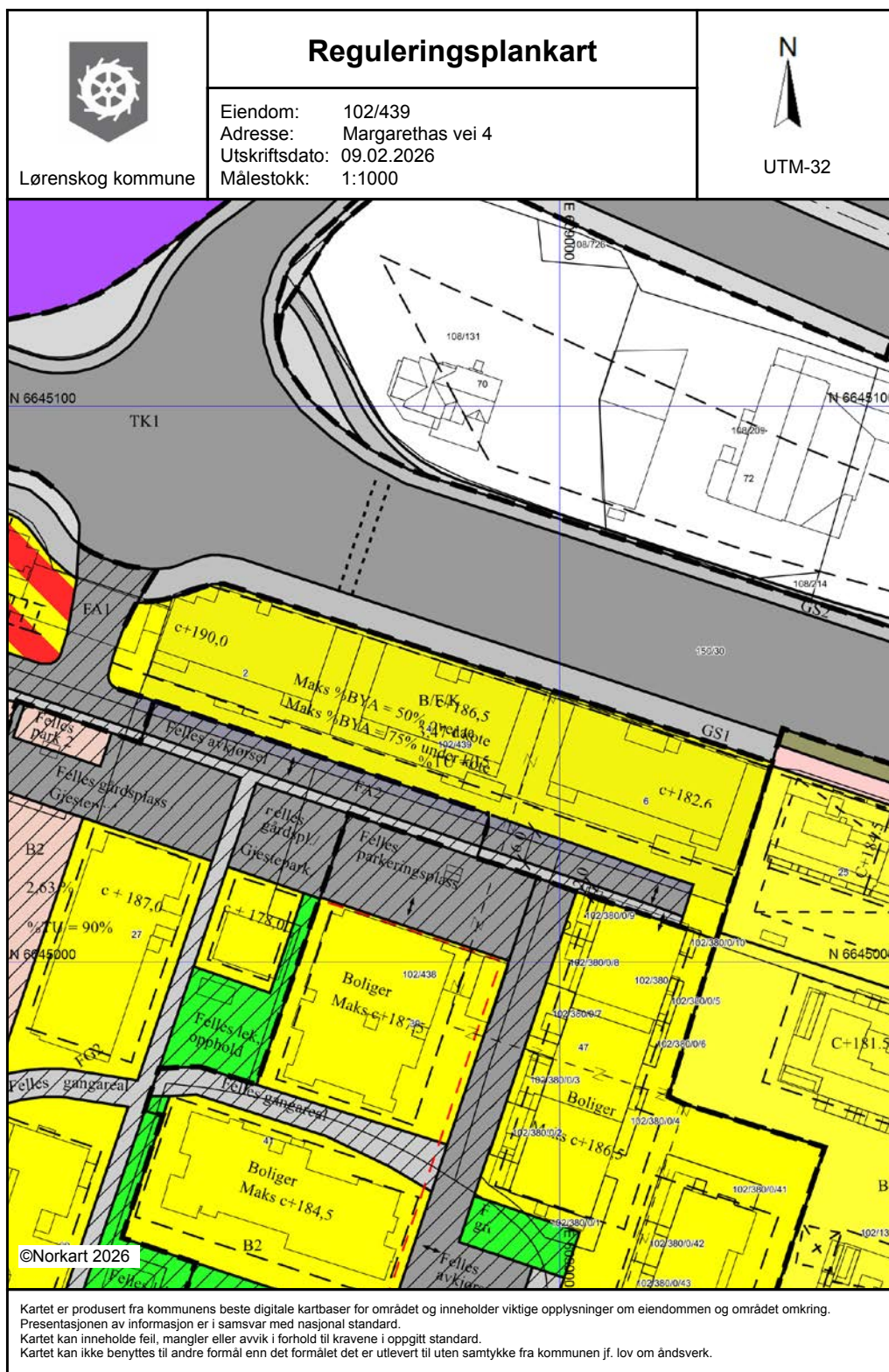
Resterende del av GS1, må bygges ut senest samtidig med B/F/K.
6. Fortau langs Ragnhilds vei, GS3, forutsettes opparbeidet samtidig med utbygging av område B2.
7. Før innflytting i felt B/O og B1, etableres den delen av TK1 som omfatter rundkjøring i krysset Solheimveien/Kjennveien, og veistrekningen vestover til og med rundkjøringen i krysset Solheimveien/Nordliveien.

Egengodkjent av Lørenskog kommunestyre den 22.11.2000

Mindre vesentlig endring, i § 2, punkt 1, 1. avsnitt og § 4, punkt 2,
vedtatt av planutvalget i sak 123/02 den **14.10.2002**

Mindre vesentlig endring, i § 8, punkt 2,
vedtatt av planutvalget i sak 038/04 den **27.04.2004**

Utbyggingsavtale og andre avtaler foreligger.



Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Område for industri/lager
-  Offentlige trafikkområder
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Gang-/sykkelveg
-  Friområder
-  Felles avkjørsel
-  Felles avkjørsel
-  Felles gangareal
-  Felles gangareal
-  Felles parkeringsplass
-  Felles lekeareal for barn
-  Felles gårdsplass
-  Felles grøntanlegg
-  Annet fellesareal for flere eiendommer
-  Bolig/Forretning/Kontor
-  Bolig/Offentlig
-  Bolig/Offentlig

Reguleringsplan PBL 2008

-  Boligbebyggelse
-  Gang/sykkelveg
-  Gang/sykkelveg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Trase for jernbane

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Planens begrensning
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Formålsgrense
-  Formålsgrense
-  Eiendomsgrense som skal oppheves
-  Byggegrense
-  Byggegrense
-  Byggelinje
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje
-  Regulert parkeringsfelt
-  Tunnel
-  Tunnel
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift bredde
-  Påskrift kotehøyde
-  Påskrift kotehøyde
-  Påskrift plantilbehør

EMERA NO2 AS
Emera Oslo Øst v/Anders Eggen Mogseth
Løvenskiolds vei 4E, 1358 JAR
E-post: anders.mogseth@emera.no

Deres ref.: 02260055 . Vår ref.: 0642-1-35

Dato: 09.02.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Rolvsrud Park Borettslag
Organisasjonsnr: 990004498
Andelseier: Skjerve, Victoria Uddu
Medeier: Ghiami, Farzad Mirahmad
Leilighetsnummer: 35
Adresse: Margarethas Vei 4, 1473 LØRENSKOG
Andelsnummer: 35
Gnr. 102
Bnr. 439

Borettsinnskudd: Kr. 666 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisnummer 83307786.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Alle IN-lån er nedbetalt
Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN-ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Enkelte leiligheter blir ilagt eiendomsskatt i 2026.

Borettslaget har kollektiv avtale med Telenor vedr. tv/bredbånd. Lån i OBOS (OBBK01) har In-avtale med muligheter for innfrielse 30.05 og 30.11. Borettslaget har installert infrastruktur for el-bil lading. Montering av egen el-bil lader er mulig. Kontakt styret for informasjon. E-post til styret: rolvsrudpark@styrommet.no Søknad om styregodkjenning sendes styreleder Anne Kari Dyremyhr; rolvsrud@gmail.com Borettslaget tar opp nytt lån kr 3 millioner for å utbedre mur i aug/sept 2025. Fra 01.04.26 koster tv/internett kr 604,- pr. mnd.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.:	98207579114
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,09%
Restsaldo	42 878 069,68
Innfrielsesdato:	30.11.2057

Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Ja

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207794805
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,09%
Restsaldo: 829 245,00
Innfrielsesdato: 30.04.2044
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208602217
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,09%
Restsaldo: 2 980 078,00
Innfrielsesdato: 30.09.2050
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 534,01,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820757911; IN lån 1 - Akonto renter	0,00	
Lån nr: 9820757911; IN lån 1 - Akonto avdrag	0,00	
Felleskostnader	4 970,01	
TV og Bredbånd	564,00	604,00 fra 01.04.2026

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. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 1 139,-
Fradragsberettigede kostnader: 1 318,-
Annen formue: 65 837,-
Gjeld: 61 707,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenummer: 98207579114
Restsaldo: 0,00
Kapitalkostnader: 0,00
IN-avtale: Ja

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenummer: 98207794805
Restsaldo: 13 408,11
Kapitalkostnader: 94,93
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98208602217
Restsaldo: 48 184,73
Kapitalkostnader: 287,13

IN-avtale:

Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 61 592,84,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes rentendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Michael Gareth Winnem pr. e-post: michael.gareth.winnem@OBOS.no eller telefon: 22 98 14 72.

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, særlig tidligere ligningsoppgaver. 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:

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Anne Kari Dyremyhr, e-post: rolvsrudpark@styrerommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.

Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

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.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.725,-
Innmelding i OBOS	kr	500,-
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.406,-

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

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, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

- o OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- o Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- o **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- o **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- o Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørfunksjon).
- o Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på <https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>
- o Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre
- avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr

1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.

Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via <https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
- De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten <u>ikke</u> benyttes)	Kr 8406,-	Selger/kjøper (avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt.

Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.

Vår ref:

Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:	Leilighetens adresse:	
Medeier:		

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borettslaget til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse: _____

Kjøpers e-postadresse: _____

Husstanden består av ant. personer: _____

Husdyr: _____ Kjøretøy: _____

Avtalt overtakelsesdato: _____

Telefonnummer kjøper: _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den ____ / ____ 20____

Borettslagets stempel og underskrift



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 642

ROLVSRUD PARK BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i ROLVSRUD PARK BORETTSLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

11. mars 2025 kl. 18:00, Garasjen.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Endringer i husordensregler
8. Forslag fra Stokken vedrørende disponering av uteareal
9. Forslag fra Stokken ang privat stikkontakt i garasjen
10. Forslag fra Karoline Gran Syversen vedrørende tetting av leveggene
11. Valg av tillitsvalgte
12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
13. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i ROLVSRUD PARK BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Annette Strømsborg Johnsen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 0642 Rolvsrud Park Borettslag.pdf

2. 0642 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 140.000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 140.000,-

Sak 7

Endringer i husordensregler

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslag fra styret

§ 3 Bruk av uteområdene, innvendige fellesarealer og garsjeanlegget:

1:Tilføyes etter første avsnitt.: Det er ikke lov og lage bed/plante eller ha blomsterpoter stående ute på gressets fellesområde. Ei heller drivhus. Hagemøbler skal ikke stå fast ute på plenen, men taes inn etter bruk. Plenen klippes og stelles av eksternt firma. Det er ikke lov og sette noe som forlengelse av le/skillevæggen.

2:Fjernes: Gjester og beboere må bruke inngangsdøren, ikke gå over plenen foran leilighetene i første etg.

3:Bestemmelser om grilling. Gassbeholdere til grillen må oppbevares forsvarlig, ikke i boder eller garasjen.

4:Legges til under bestemmelser for garasje i punkt 3. Vindusspylervæske, bilolje og andre farlige væsker skal ikke oppbevares utenfor bilen/boden. (små barn kan få det i seg).

Styrets innstilling

Disse forslagene kommer fra styret

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Endringer i husordensregler
- Mot Endringer i husordensregler

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Generalforsamlingen vedtar dette forslaget

2. Generalforsamlingen vedtar dette forslaget

3. Generalforsamlingen vedtar dette forslaget

4. Generalforsamlingen vedtar dette forslaget

Sak 8

Forslag fra Stokken vedrørende disponering av uteareal

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Utdrag fra salgsoppgave Margarethas vei 2 (Gnr. 102. Bnr. 439)"Boligene i 1. etasje har eksklusiv bruksrett til et avgrenset uteareal i henhold til opplysninger i borettslagets prisliste og leilighetstegning som var vedlagt

kjøpekontrakten mellom Rolvsrud Utbygging AS og andelseieren."-----Utdrag fra HUSORDENSREGLER FOR ROLVSRUD PARK BORETTSLAG, SIST ENDRET 18. MARS 2024."§ 3 Bruk av uteområdene, innvendige fellesarealer og garasjeanleggBoligene som ligger på bakkeplan har bruksrett til et begrenset område som skal være angitt på borettslagets situasjonsplan. Beboere på bakkeplan eier kun like langt ut som balkong/leilighet over går. Beboere på bakkeplan har ansvar for vedlikehold av sitt areal. Plenen skal klippes, ugress fjernes og busker skal trimmes. Nyplanting av vekster med større rotsystemer skal styret godkjenne på forhånd. Manglende eller dårlig utført vedlikeholdt vil bli påtalt og kan lede til at ekstern hjelp hentes inn på andelseiers egen regning. Hekk og le-/skillevegg må ikke settes slik at det er til sjenanse for naboer. Det er ikke tillatt å sette noe som forlengelse av le-/skilleveggen. Gjester og beboere må bruke inngangsdøren, ikke gå over plenen foran leilighetene i første etasje."vibbo.no/documents/642/download?idc3017&namec3017-0642%20Rolvsrud%20park%20brl.pdf-----Utdrag fra eiendomsadvokater.no"Kan eksklusive bruksrettigheter endres eller fjernes?Ny eierseksjonslov trådte i kraft 1. januar 2018. Etter tidligere eierseksjonslov fra 1997 kunne eksklusiv bruksrett til fellesareal avtales i vedtektene som en midlertidig løsning, og det var ikke nødvendigvis sagt noe klart om varighet. Det følger av den nye eierseksjonsloven at eksklusive bruksrettigheter til bestemte deler av fellesarealet bare kan avtales i inntil 30 år, og at eksisterende avtaler om midlertidige eneretter til å bruke fellesareal som kommer i strid med trettiårsbegrensningen, opphører senest tretti år fra lovens ikrafttredelse 1. januar 2018. Les mer om eierseksjonsloven. Dersom en slik eksklusiv bruksrett skal endres før perioden er utløpt, stilles det krav om samtykke fra dem som direkte berøres av endringen, det vil si den eller de seksjonseierne som får sin enerett minket eller økt. I tillegg vil det være behov for endring av vedtektene."- eiendomsadvokater.no/eierformer/bruksrett-fellesareal-eksklusive-bruksrettigheter-til-fordel-og-besvaer-i-eierseksjonssame

Styrets innstilling

Det har alltid ved praksis ved første inntflytting og salg, at man disponer en uteplass tilsvarende terrassen over. Dette understøttes av paragraf 3 i husordensreglene.

Plenen utenfor er fellesareal.

Forslag til vedtak

Forslaget avises da det er i strid med gjeldene praksis og paragraf 3 i husordensreglene

Sak 9

Forslag fra Stokken ang privat stikkontakt i garasjen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Privat stikkontakt og bruk av strøm på egen parkeringsplass i garasjen

Styrets innstilling

Dette reguleres i reglene for bruk av garasjen. Det er de færreste som har egen stikkontakt, men det kan søkes om hvis man trenger til f.eks. rullstol.

Dette bekostes av den enkelte.

Forslag til vedtak

Forslag avises da det er i strid med reglene for bruk av garasjeplassene, og brannforskrifter

Sak 10

Forslag fra Karoline Gran Syversen vedrørende tetting av leveggene

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslag: Tette levegger i 1. etasje

Leveggene i 1. etasje er ikke tette, noe som medfører mye innsyn, spesielt for leilighetene nærmest inngangen. Nå er det heller ikke lenger mulighet for å sette ut planter i pletter langs leveggene som det var tidligere.

Sånn jeg ser det kan eksisterende levegger enkelt tettes ved å montere på tynne planker i glippene, med materialer tilsvarende de som allerede er brukt. Dermed vil det bli liten visuell forskjell og forhåpentligvis ikke en stor kostnad.

•

Jeg kunne gjerne ha dekket kostnaden for min vegg selv, men har forstått at det skal være likt hos alle. Det er likevel én vegg som allerede er tett (og med bredere planker, så denne skiller seg mer ut enn det ville gjort å tette de andre).

Foreslår at det stemmes over disse fire alternativene, men kom gjerne med innspill:

1. Tette alle levegger i 1.etg.
2. Tette kun leveggene som ligger vendt mot inngangene
3. Innhente pris og følge opp i nytt møte
4. La veggene være som de er

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Forslag fra Karoline Gran Syversen vedrørende tetting av leveggene
- Mot Forslag fra Karoline Gran Syversen vedrørende tetting av leveggene

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Styret aviser dette, da det vil bli en stor kostnad
2. Styret mener dette må avises, da styret mener at det var et påeng at alle skulle ha like vegger. Dette ble tatt på et beboer møte med de som bodde i 1 etg, på dette tidspunktet.
3. Gitt at de 2 første sakene blir nedstemt, bortfaller dette.
4. Dersom de 2 første forslagene blir nedstemt, bortfaller dette.

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Her følger valgkomiteens innstilling til nytt styre i borettslaget.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Anne Kari Dyremyhr

Valg av 2 styremedlem 2 år Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 2 år:

- Fredrik Manuel Tømte
- Lise Borg

Valg av 2 styremedlem 1 år Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 1 år:

- Anne Reinholtsen
- Vigdis Larsen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Bente Frey
- Lene Østby

Sak 12

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Anne Kari Dyremyhr

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Lise Borg

Sak 13

Valg av valgkomitè

Roller og kandidater

Valg av 2 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Bente Frey
 - Vigdis Larsen
-

Styrets årsrapport

STYRETS ARBEID I 2024.

10 styremøter er avholdt.

2 møter med Huseierforeningen. 2 møter med Toma og 2 regnskapsmøte med Obos på Teams.

Vi har hatt store jobber som har tatt masse tid. Dette gjelder EI biler, platting i nr 4, innglassing av ballkonger, nøkkellåser, svalgangen i nr. 6 samt hagene. Disse tingene er fortsatt under arbeid.

HMS runde er gått.

Vi har gått over fra Telia til Telenor på internett/tv. Bytta til nye nødlys. Service på sprinkelanlegg.



Til generalforsamlingen i Rolvsrud Park Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Rolvsrud Park Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapførerselskap Rolvsrud Park Borettslag.pdf



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 13. februar 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

ROLVSRUD PARK BORETTSLAG
ORG.NR. 990 004 498, KUNDENR. 642

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

		2024	2023
	Note		
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 114 019	768 257
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 193 332	2 554 150
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-501 075	-621 135
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	-1 892 667	-1 584 678
Innsk. øremerk. bankkto		-2 349	-2 575
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-202 759	345 762
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		911 260	1 114 019

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 139 160	1 428 860
Kortsiktig gjeld	-227 899	-314 841
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	911 261	1 114 019

ROLVSRUD PARK BORETTSLAG
ORG.NR. 990 004 498, KUNDENR. 642

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2 023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		3 092 898	2 851 056	3 125 904	3 125 904
Innkrevde felleskostnader	2	3 605 317	3 487 188	3 487 096	3 591 096
Ladeinntekter EL-bil		48 161	0	0	50 000
Andre inntekter	3	35 828	2 350	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		6 782 204	6 340 594	6 613 000	6 767 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 100	-16 920	-20 000	-20 000
Styrehonorar	5	-100 000	-120 000	-100 000	-140 000
Revisjonshonorar	6	-9 250	-9 250	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-136 590	-129 715	-137 000	-144 000
Konsulenthonorar	7	-62 793	-21 615	-45 000	-45 000
Kontingenter		-15 800	-15 800	-15 800	-16 000
Drift og vedlikehold	8	-870 042	-564 596	-601 000	-458 000
Forsikringer		-348 084	-253 145	-275 000	-350 000
Kommunale avgifter	9	-1 092 712	-855 036	-951 000	-1 093 000
Energi/fyring		-164 082	-166 583	-200 000	-200 000
TV-anlegg/bredbånd		-529 894	-592 998	-623 000	-650 000
Andre driftskostnader	10	-517 347	-360 191	-424 000	-440 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 860 694	-3 105 850	-3 400 800	-3 565 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		2 921 510	3 234 744	3 212 200	3 202 000
Innbetalt andel fellesgjeld		1 892 667	1 584 678	0	0
DRIFTSRESULTAT		4 814 177	4 819 422	3 212 200	3 202 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	44 351	33 080	0	0
Finanskostnader	12	-2 665 196	-2 298 352	-2 680 000	-2 652 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 620 845	-2 265 272	-2 680 000	-2 652 000
ÅRSRESULTAT		2 193 332	2 554 150	532 200	550 000
Overføringer:					
Til annen egenkapital		2 193 332	2 554 150		

ROLVSRUD PARK BORETTSLAG
ORG.NR. 990 004 498, KUNDENR. 642

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	148 030 000	148 030 000
Miljøbankkonto, øremerket		19 184	121 573
SUM ANLEGGSMIDLER		148 049 184	148 151 573
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		123 125	211 418
Andre kortsiktige fordringer	14	1 188	13 110
Driftskonto OBOS-banken		404 684	1 203 514
Sparekonto OBOS-banken		610 163	818
SUM OMLØPSMIDLER		1 139 160	1 428 860
SUM EIENDELER		149 188 344	149 580 434
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 79 * 5 000		395 000	395 000
Annen egenkapital	15	58 458 719	56 265 387
SUM EGENKAPITAL		58 853 719	56 660 387
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	45 683 889	48 077 631
Borettsinnskudd	17	44 409 000	44 409 000
Avsetning bomiljøtiltak	18	13 836	118 574
SUM LANGSIKTIG GJELD		90 106 725	92 605 205
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		204 938	41 050
Påløpte renter		13 980	229 915
Påløpte avdrag		0	43 876
Annen kortsiktig gjeld	19	8 981	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		227 899	314 841
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		149 188 344	149 580 434
Pantstillelse	20	149 330 000	149 330 000
Garantiansvar		0	0

Lørenskog, 12.02.2025
Styret i Rolvsrud Park Borettslag

Anne Kari Dyremyhr

Stine Bergtun CantÜrk

Kai-henry Laengen

Anne Reinholtsen

Vigdis Larsen

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskaps-skikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESBJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 122 202
Kabel-TV	483 115
Kapitalkostnader på IN-lån	3 100 718
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-7 820
Overført til kapitalkostnader	-3 092 898
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	3 605 317

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Kundeutbytte Gjensidige	29 928
Nøkler	4 100
Skilt	1 800

SUM ANDRE INNTEKTER	35 828
----------------------------	---------------

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 100
--------------------	---------

SUM PERSONALKOSTNADER	-14 100
------------------------------	----------------

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 100 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 184, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 250.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-56 609
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 184

SUM KONSULENTHONORAR	-62 793
-----------------------------	----------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger		-221 962
Kostnader	-308 643	
Tilskud OBOS	86 681	
Drift/vedlikehold VVS		-25 903
Drift/vedlikehold elektro		-233 156
Drift/vedlikehold utvendig anlegg		-120 266
Kostnader	-155 158	
Tilskud OBOS	34 892	
Drift/vedlikehold heisanlegg		-136 344
Drift/vedlikehold brannsikring		-73 688
Drift/vedlikehold garasjeanlegg		-42 557
Egenandel forsikring		-10 000
Kostnader dugnader		-6 166

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-870 042
---------------------------------	-----------------

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-652 121
Renovasjonsavgift	-440 591

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 092 712
-------------------------------	-------------------

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-5 623
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-26 971
Verktøy og redskaper	-1 014
Telefon-/kontormaskiner	-2 197
Driftsmateriell	-1 714
Vaktmestertjenester	-98 364
Vakthold	-64 774
Renhold ved firmaer	-266 208
Snørydding	-32 750
Gressklipping	-500
Andre fremmede tjenester	-4 844
Kontor- og datarekvisita	-1 704
Trykksaker	-1 603
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 184
Andre kontorkostnader	-1 434
Bank- og kortgebyr	-2 462
Velferdskostnader	-2 000

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-517 347
----------------------------------	-----------------

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 217
Renter av sparekonto i OBOS-banken	11 694
Kundeutbytte fra Gjensidige	27 440

SUM FINANSINNTEKTER	44 351
----------------------------	---------------

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-2 615 822
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-49 270
Renter på leverandørgjeld	-104

SUM FINANSKOSTNADER	-2 665 196
----------------------------	-------------------

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2007	148 030 000
-----------------------------	-------------

SUM BYGNINGER	148 030 000
----------------------	--------------------

Tomten ble kjøpt i 2007.

Gnr.102/bnr.439

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN-lån	1 188
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	1 188

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	17 211 787
Egenkapital fra IN tidligere	47 763 095
Egenkapital fra IN 2024	1 892 667
Reduksjon EK fra IN	-8 408 830
SUM ANNEN EGENKAPITAL	58 458 719

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,60 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2019	-1 300 000	
Nedbetalt tidligere	418 743	
Nedbetalt i år	23 999	
		-857 258

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,60 %. Løpetiden er 50 år.

Opprinnelig 2007	-103 621 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	8 661 531	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	477 076	
Nedbetalt tidligere, IN	47 763 095	
Nedbetalt i år, IN	1 892 667	
		-44 826 631

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-45 683 889
------------------------------------	--------------------

NOTE: 17**BORETTSSINNSKUDD**

Opprinnelig 2007	-44 409 000
------------------	-------------

SUM BORETTSSINNSKUDD	-44 409 000
-----------------------------	--------------------

NOTE: 18**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-13 836
-------------------------	---------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-13 836
-----------------------------------	----------------

NOTE: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Uidentifisert innbetaling	-8946
Purregebyr	-35
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-8 981

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	44 409 000
Pantelån	45 683 889
Bregnede IN-forpliktelser	41 246 932
TOTALT	131 339 821

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	148 030 000
TOTALT	148 030 000

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 11.03.25

Selskapsnummer: 642 Selskapsnavn: ROLVSRUD PARK BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.

Vedtekter

for Rolvsrud Park borettslag org nr 990 004 498.

vedtatt på borettslagets stiftelsesmøte den 27.04.06 og endret 19.05.20, 14.05.21, 05.04.2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Rolvsrud Park borettslag har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i borettslagets eiendom i Margarethas vei, g.nr 102 b.nr 439 og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor

(1) Borettslaget ligger i Lørenskog kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5000. Borettslaget har 79 andeler.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel i sammen.

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(5) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

(6) Arbeidsgiver som skal leie ut boliger til sine ansatte kan eie inntil 20% av andelene i borettslaget

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.
- (2) Det er intet krav om at erverver må godkjennes av styret.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

- (1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.
- (2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede

- (1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.
- (2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:
 - på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
 - ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister

- (1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i pkt 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.
- (2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.
- (3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.
- (4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Boret, overlating av bruk og bruksrett til garasjer

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Boligene i 1. etasje har eksklusiv bruksrett til et avgrenset uteareal i henhold til opplysninger i borettslagets prisliste og leilighetstegning som var vedlagt kjøpekontrakten mellom Rolvsrud Utbygging AS og andelseieren.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre.

Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen

- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

- (2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.
- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseier overlate bruken av hele boligen i inntil 30 døgn i løpet av året. Styret ønsker varsel.
- (4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.
- (5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
- (6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bruksrett til garasjeplass

- (1) Det er en garasjeplass til alle andelene (leilighetene) i felles garasjeanlegg for borettslaget. Andel nr 29, 47 og 51 har hver ervervet en ekstra plass. Leilighetene har eksklusiv og evigvarende bruksrett til sine garasjeplasser.
- (2) Bruksretten til garasjeplassene følger boligen og kan ikke avhendes separat. Den ekstra garasjeplassen tilhørende andel nr 29, 47 og 51 kan imidlertid avhendes til andre andelseiere i borettslaget, men må da knyttes til vedkommendes andel
- (3) Midlertidig overlating av bruk av garasjeplass til andre andelseiere i borettslaget kan skje, men styret skal ha melding om slik bruksoverlating 14 dager før garasjeplassen overtas av ny bruker. Bruksoverlating til andre enn andelseiere i borettslaget kan kun skje i forbindelse med bruksoverlating av boenheten.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker,

apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(7) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

5-4 Medlemskap i Rolvsrud Park Huseierforening

Borettslaget skal være medlem av Rolvsrud Park Huseierforening.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales forskuddsvis hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med minst 2 varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder er ett år og de andre medlemmene to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

§ 8-3 Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:
 - 1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
 - 2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
 - 3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
 - 4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
 - 5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
 - 6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem i fellesskap representerer borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags- tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har allikevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

HUSORDENSREGLER FOR

ROLVSRUD PARK BORETTSLAG

VEDTATT AV STYRET I JANUAR 2008. ENDRET PÅ GENERALFORSAMLING 28. APRIL 2010, 6. APRIL 2011, 13. APRIL 2015, 28. APRIL 2016, 4. APRIL 2019, 14. JUNI 2021, 18. MARS 2024 og 11. MARS 2025.

Et borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

§ 1 Husordensreglene

Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som mislighold, og ved vesentlig mislighold kan i andelen i ytterste konsekvens kreves solgt. Som vesentlig mislighold regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre. Mislighold vil bli påtalt overfor andelseier skriftlig, og etter 3. advarsel vil tvangssalg vurderes.

§ 2 Ro

Andelseier plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen samt på fellesområder ute. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Det skal være ro mellom kl. 23.00 og 07.00 på virkedager, og mellom kl. 23.00 og 09.00 på helligdager.

Det henstilles også til beboerne å ikke bruke vaskemaskin etter kl. 22.00.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må ikke skje etter kl. 21.00. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås.

Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen bør naboene varsles på forhånd, dog skal det være ro etter kl. 02.00.

§ 3 Bruk av uteområdene, innvendige fellesarealer og garasjeanlegg

Beboere på bakkeplan eier kun like langt ut som balkong/leilighet over går.

Det er ikke lov og lage bed/plante eller ha blomsterpotter stående ute på gressets fellesområde. Ei heller drivhus. Hagemøbler skal ikke stå fast ute på plenen, men taes inn etter bruk. Plenen klippes og stelles av eksternt firma.

Det er ikke lov og sette noe som forlengelse av le-/skilleveggen.

Nyplanting av vekster med større rotsystemer skal styret godkjenne på forhånd. Manglende eller dårlig utført vedlikehold vil bli påtalt og kan lede til at eksternt hjelp hentes inn på andelseiers egen regning.

Hekk og le-/skillevegg må ikke settes slik at det er til sjenanse for naboer. Det er ikke tillatt å sette noe som forlengelse av le-/skilleveggen.

Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger og uteplasser så fremt det ikke er til sjenanse for naboene.

Alle fast monterte innretninger på fasader skal godkjennes av styret på forhånd. Innretninger som ikke er godkjent kan pålegges fjernet på andelseiers egen regning.

Det er kun tillatt å bruke markise/Screening som er mørke grå. Fargekode 118118 for Screen og 407/24 for Markise. Liftgardiner der det er innglasset balkong skal være fra Lumon og fargen skal være grå.

Bestemmelser om grilling.

Gassbeholdere til grillen må oppbevares forsvarlig, ikke i boder eller garasjen.

Kull- og engangsgrill er forbudt. Gass- og elektrisk grill er tillatt.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

Uteområdet skal ikke benyttes til vask/service/rep. av motorkjøretøy.

Det er røykeforbud i alle innvendige fellesarealer (ganger, trapper, heis og garasjeanlegg).

All bruk av åpen ild, ildsfarlige væsker, sveising etc. er forbudt i garasjeanlegget.

Vindusspylervæske, bilolje og andre farlige væsker skal ikke oppbevares utenfor bilen/boden. (små barn kan få det i seg).

Garasjeanlegget skal heller ikke brukes til bilvask og bilreparasjoner. Omlegging av hjul tillates i den grad det ikke er til sjenanse for andre beboere. Kjøretøy (inkl. hengere) kan kun parkeres innenfor oppmerkede p-plasser. Kjøretøy parkert utenfor oppmerkede plasser helt eller delvis vil bli fjernet for eiers regning og risiko. Dette gjelder også kjøretøy som ulovlig bruker andre andelseiers p-plasser.

Andelseier kan ikke leie ut sin parkeringsplass til noen som ikke bor i borettslaget.

Avskiltede kjøretøy kan ikke oppbevares i garasjene. Styret kan sørge for fjerning av kjøretøyet på andelseiers regning og risiko 14 dager etter at varsel er gitt andelseier.

MC/moped/scooter kan kun parkeres på tvers av parkeringsplassen (mot bod/vegg), hvor der også er parkert annet kjøretøy.

Parkering (over 15 minutter) er for gjester og ikke beboere.

For parkering med gyldig p-bevis utstedt av beboer gjelder:

- | | |
|-----------------------------|----------------------------------|
| ▪ Inntil 5 timer parkering | – ingen karenstid* |
| ▪ 5 til 48 timer parkering | – 48 timer karenstid* |
| ▪ 48 til 72 timer parkering | – 72 timer karenstid* |
| ▪ Over 72 timer parkering | – Styret må søkes for tillatelse |

**= Karenstid vil si at kjøretøyet må være borte fra området i perioden, IKKE bare flyttes.*

Mislighold vil bli påtalt, og i verste fall bøtelagt og/eller fjernet på eiers regning og risiko. Parkering for større kjøretøy enn vanlig familiebil er ikke tillatt. Kjøretøyet skal ha plass innenfor oppmerket felt. Håndheving av gjesteparkeringen utføres av ekstern samarbeidspartner.

I henhold til brannforskriftene og HMS (Helse, Miljø og Sikkerhet) er det ikke tillatt å oppbevare løse gjenstander i ganger, svalganger eller trapper.

§ 4 Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring. Det henstilles til hundeeiere å unngå at hunden gjør fra seg på hekker og busker/snøfonner mellom hovedinngangsdør og utvendig trapp/rampe.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for en hver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f. eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

§ 5 Antenner

Det tillates ikke satt opp parabol eller andre antenner.

§ 6 Avfall

Avfallscontainerne er kun beregnet til husholdningsavfall. Avfallsposer skal være grundig knyttet igjen. Papir skal sorteres ut og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander må beboerne kaste i egne beholdere for dette formålet. Det må ikke settes avfall utenfor containerne.

§ 7 Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag av endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av borettslagets vedtekter. Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.

Søknad om dyrehold

Undertegnede adresse søker herved om rett til å holde
.....

Erklæring

1. Jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt husdyr måtte etterlate på eiendommen.
3. Jeg påtar meg å holde dyret borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt husdyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes skriftlige berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer gjennom lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
6. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i dyreholdsbestemmelsene som generalforsamlingen/ styret vedtar.
7. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold.

....., den/..... Andelseiers underskrift:

....., den/ Medeiers underskrift:

Styrets tillatelse/avslag

1. Styret gir tillatelse til å holde på de underskrevne vilkår.
2. Styret avslår søknaden på grunn av

....., den/..... Styrets leder:

Protokoll til årsmøte 2025 for ROLVSRUD PARK BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 990004498

Møtet ble avholdt 11. mars kl. 18:00, Garasjen.

Antall stemmeberettigede som deltok: 35

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 10

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:

Annette Strømsborg Johnsen er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ Vedtatt.

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Michael Winnem foreslått. Som protokollvitne ble Eldbjørg Skjelbostad-foreslått.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 140.000,-

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 140.000,-

✓ Vedtatt.

7. Endringer i husordensregler

Forslag fra styret

§ 3 Bruk av uteområdene, innvendige fellesarealer og garsjeanlegget:

- 1: Tilføyes etter første avsnitt: Det er ikke lov og lage bed/plante eller ha blomsterpoter stående ute på gressets fellesområde. Ei heller drivhus. Hagemøbler skal ikke stå fast ute på plenen, men taes inn etter bruk. Plenen klippes og stelles av eksternt firma. Det er ikke lov og sette noe som forlengelse av le/skillevæggen.
- 2: Fjernes: Gjester og beboere må bruke inngangsdøren, ikke gå over plenen foran leilighetene i første etg.
- 3: Bestemmelser om grilling. Gassbeholdere til grillen må oppbevares forsvarlig, ikke i boder eller garasjen.
- 4: Legges til under bestemmelser for garasje i punkt 3. Vindusspylervæske, bilolje og andre farlige væsker skal ikke oppbevares utenfor bilen/boden. (små barn kan få det i seg).

Styrets innstilling

Disse forslagene kommer fra styret

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Generalforsamlingen vedtar dette forslaget

✓ Vedtatt. Alle forslagene; 1, 2, 3 og 4 ble vedtatt med overveldende flertall.

Forslag til vedtak 2:

Generalforsamlingen vedtar dette forslaget

✗ Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 3:

Generalforsamlingen vedtar dette forslaget

✗ Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 4:

Generalforsamlingen vedtar dette forslaget

 Ikke vedtatt.

8. Forslag fra Stokken vedrørende disponering av uteareal

Utdrag fra salgsoppgave Margarethas vei 2 (Gnr. 102. Bnr. 439)"Boligene i 1. etasje har eksklusiv bruksrett til et avgrenset uteareal i henhold til opplysninger i borettslagets prisliste og leilighetstegning som var vedlagt kjøpekontrakten mellom Rolvsrud Utbygging AS og andelseieren."-----Utdrag fra HUSORDENSREGLER FOR ROLVSRUD PARK BORETTSLAG, SIST ENDRET 18. MARS 2024."§ 3 Bruk av uteområdene, innvendige fellesarealer og garasjeanleggBoligene som ligger på bakkeplan har bruksrett til et begrenset område som skal være angitt på borettslagets situasjonsplan. Beboere på bakkeplan eier kun like langt ut som balkong/leilighet over går. Beboere på bakkeplan har ansvar for vedlikehold av sitt areal. Plenen skal klippes, ugress fjernes og busker skal trimmes. Nyplanting av vekster med større rotsystemer skal styret godkjenne på forhånd. Manglende eller dårlig utført vedlikeholdt vil bli påtalt og kan lede til at ekstern hjelp hentes inn på andelseiers egen regning. Hekk og le-/skillevegg må ikke settes slik at det er til sjenanse for naboer. Det er ikke tillatt å sette noe som forlengelse av le-/skilleveggen.Gjester og beboere må bruke inngangsdøren, ikke gå over plenen foran leilighetene i første etasje."vibbo.no/documents/642/download?idc3017&namec3017-0642%20Rolvsrud%20park%20brl.pdf-----Utdrag fra eiendomsadvokater.no"Kan eksklusive bruksrettigheter endres eller fjernes?Ny eierseksjonslov trådte i kraft 1. januar 2018. Etter tidligere eierseksjonslov fra 1997 kunne eksklusiv bruksrett til fellesareal avtales i vedtektene som en midlertidig løsning, og det var ikke nødvendigvis sagt noe klart om varighet. Det følger av den nye eierseksjonsloven at eksklusive bruksrettigheter til bestemte deler av fellesarealet bare kan avtales i inntil 30 år, og at eksisterende avtaler om midlertidige eneretter til å bruke fellesareal som kommer i strid med trettiårsbegrensningen, opphører senest tretti år fra lovens ikrafttredelse 1. januar 2018.Les mer om eierseksjonsloven. Dersom en slik eksklusiv bruksrett skal endres før perioden er utløpt, stilles det krav om samtykke fra dem som direkte berøres av endringen, det vil si den eller de seksjonseierne som får sin enerett minket eller økt. I tillegg vil det være behov for endring av vedtektene."- eiendomsadvokater.no/eierformer/bruksrett-fellesareal-eksklusive-bruksrettigheter-til-fordel-og-besvaer-i-eierseksjonssame

Styrets innstilling

Det har alltid ved praksis ved første inntflytting og salg, at man disponer en uteplass tilsvarende terrassen over. Dette understøttes av paragraf 3 i husordensreglene.

Plenen utenfor er fellesareal.

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt. Forslaget ble trukket av forslagsstiller.

9. Forslag fra Stokken ang privat stikkontakt i garasjen

Privat stikkontakt og bruk av strøm på egen parkeringsplass i garasjen

Styrets innstilling

Dette reguleres i reglene for bruk av garasjen. Det er de færreste som har egen stikkontakt, men det kan søkes om hvis man trenger til feks rullstol.

Dette bekostes av den enkelte.

Forslag til vedtak:



Ikke vedtatt. Stikkontakt kan stå der den er, følge garasjeregler.

10. Forslag fra Karoline Gran Syversen vedrørende tetting av leveggene

Forslag: Tette levegger i 1. etasje

Leveggene i 1. etasje er ikke tette, noe som medfører mye innsyn, spesielt for leilighetene nærmest inngangen. Nå er det heller ikke lenger mulighet for å sette ut planter i potter langs leveggene som det var tidligere.

Sånn jeg ser det kan eksisterende levegger enkelt tettes ved å montere på tynne planker i glippene, med materialer tilsvarende de som allerede er brukt. Dermed vil det bli liten visuell forskjell og forhåpentligvis ikke en stor kostnad.

•

Jeg kunne gjerne ha dekket kostnaden for min vegg selv, men har forstått at det skal være likt hos alle. Det er likevel én vegg som allerede er tett (og med bredere planker, så denne skiller seg mer ut enn det ville gjort å tette de andre).

Foreslår at det stemmes over disse fire alternativene, men kom gjerne med innspill:

1. Tette alle levegger i 1.etg.
2. Tette kun leveggene som ligger vendt mot inngangene
3. Innhente pris og følge opp i nytt møte
4. La veggene være som de er

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Styret aviser dette, da det vil bli en stor kostnad



Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

Styret mener dette må avises, da styret mener at det var et påeng at alle skulle ha like vegger. Dette ble tatt på et beboer møte med de som bodde i 1 etg, på dette tidspunktet.



Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 3:

Gitt at de 2 første sakene blir nedstemt, bortfaller dette.



Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 4:

Dersom de 2 første forslagene blir nedstemt, bortfaller dette.



Vedtatt. La veggene være som de er.

11. Valg av tillitsvalgte

Her følger valgkomiteens innstilling til nytt styre i borettslaget.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Anne Kari Dyremyhr

Følgende stilte til valg:

Anne Kari Dyremyhr

Styremedlem 2 år (2 år)

Følgende ble valgt:

Lise Borg

Fredrik Manuel Tømte

Følgende stilte til valg:

Lise Borg

Fredrik Manuel Tømte

Styremedlem 1 år (1 år)

Følgende ble valgt:

Vigdis Larsen

Anne Reinholtsen

Følgende stilte til valg:

Vigdis Larsen

Anne Reinholtsen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Bente Frey

Lene Østby

Følgende stilte til valg:

Bente Frey

Lene Østby

12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Anne Kari Dyremyhr

Følgende stilte til valg:

Anne Kari Dyremyhr

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Lise Borg

Følgende stilte til valg:

Lise Borg

13. Valg av valgkomitè

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Bente Frey

Vigdis Larsen

Følgende stilte til valg:

Bente Frey

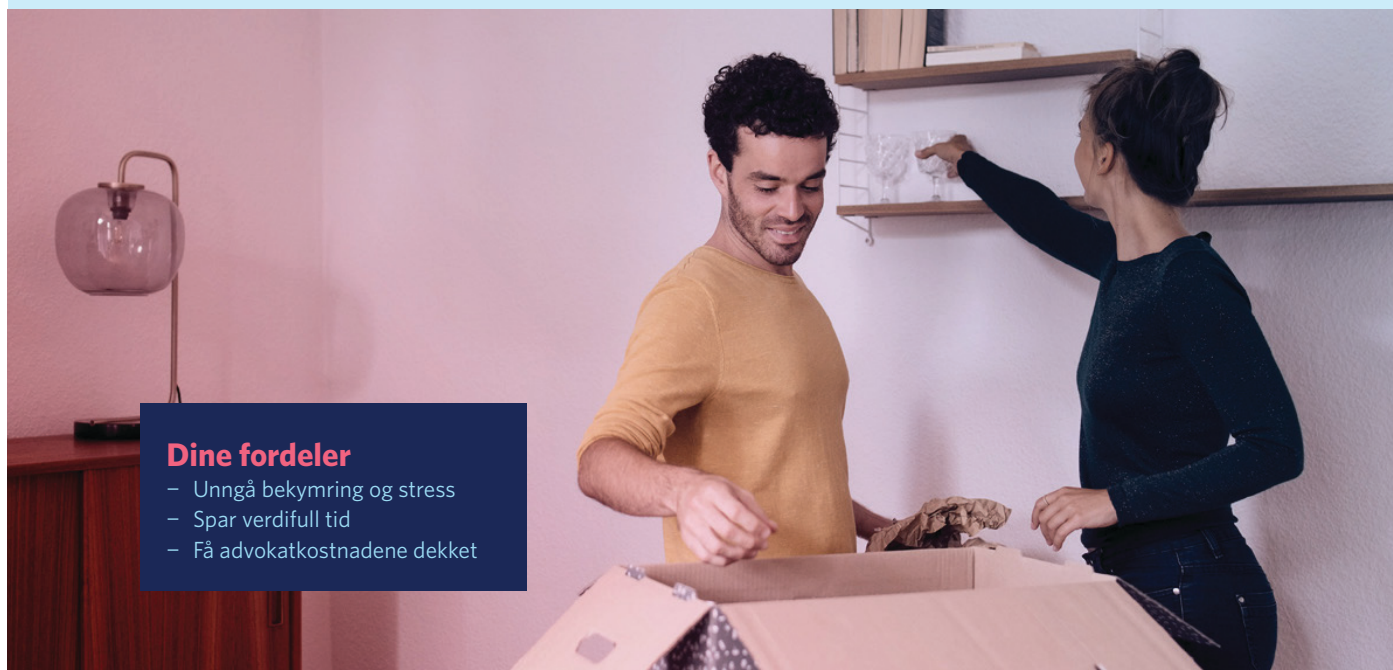
Vigdis Larsen

Signert digitalt 11.03.2025 møteleder Annette S. Johnsen/s/ - protokollvitne Eldbjørg Skjelbostad/s/



Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
---------------------	----------

Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 13 500
------------------------------------	-----------

Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900
-----------------------	-----------



soderbergpartners.no/eiendom



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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



EMERA OSLO

Emera Oslo
— Der lokal kjennskap
møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglerne med den beste lokalkunnskapen og erfaringen som sikrer deg et topp salg. Vi gjør boligsalget enklere og budrunden morsommere – fra hvilepuls til makspuls. Skal du selge i Oslo? Snakk med oss!



Milad Alexander Sabori

Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF | Partner

milad.sabori@emera.no

+47 923 02 030

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

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.



KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.







EMERA

EIENDOMSMEGLING