

PROAKTIV

Flytt rett inn i populære Berger
Hage

Meget velholdt 3-roms
toppleilighet m/ balkong,
utsikt, to garasjeplasser & heis

PER O. LUNDS GATE 6



FINSTADJORDET | LØRENSKOG

Romslig og innbydende 3-roms utsiktsleilighet i toppetasjen. Kjøkken fra 2023 og 2 bad oppgradert i 2022. Solrik balkong & 2 garasjeplasser (én elbillader). Kun TGI.

Våre kontorer

TRØNDELAG

• **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

• **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

• **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

• **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

• **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

• **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

• **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

• **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

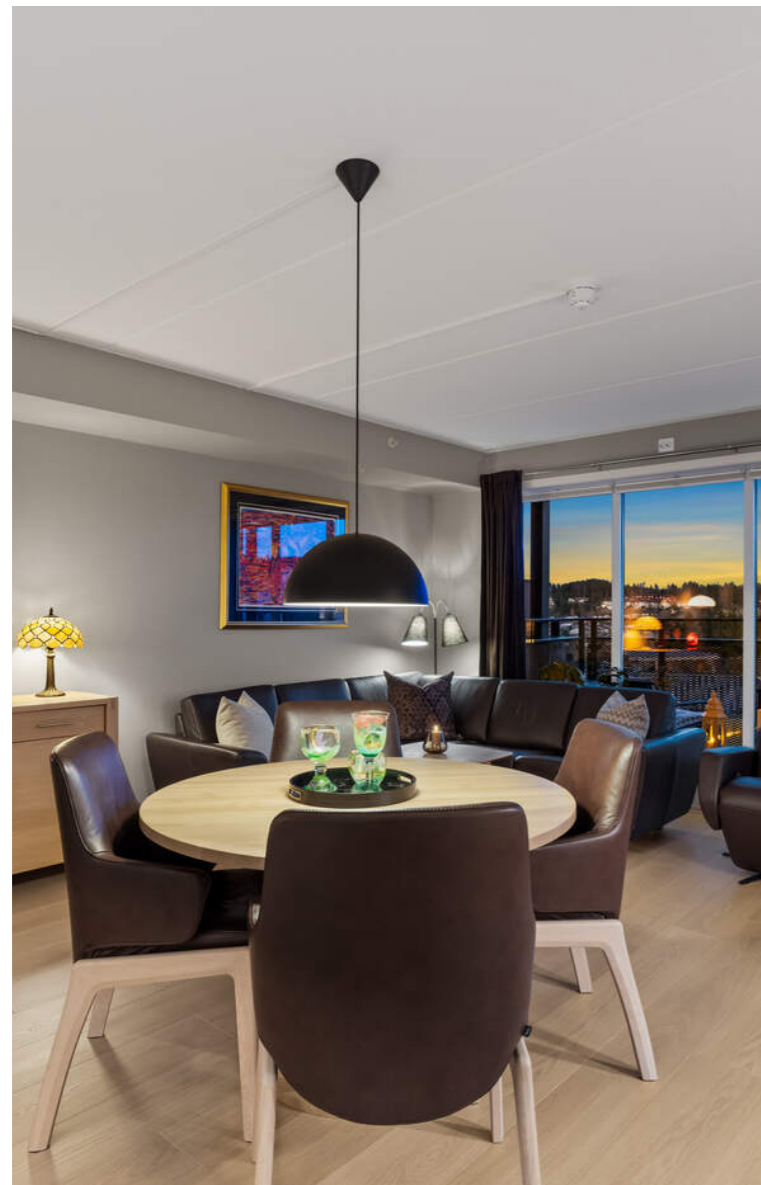
• **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Per O. Lunds gate 6, 1475
FINSTADJORDET

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 100, bnr. 81, snr. 82 i
Berger Hage Boligsameie

Prisantydning: 6.500.000,-

Omkostninger: 176.750,-

Totalpris: 6.676.750,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 2020

Rom/soverom: 3/2

BRA: 95 m²

BRA-i: 90 m²

Etasje: 6

Garasje/Parkering: Det medfølger to
garasjeplasser (nr. 48 og 49) i felles anlegg.
Eier opplyser at det er installert elbillader
på plass nr. 48, men den kan også benyttes
på plass nr. 49.

Tomt: 7632 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 4.665,-

Felleskostnader inkl.: Felleskostnadene
er fordelt slik pr mnd:
- Felleskostnader - 3 896,-
- Kabel TV / Internett - 469,-
- Parkering a kr.150 pr - 300,-

Energimerke: Energiklasse:Grønn B.

INNHOOLD

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
34	36	38	40
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegning	Kjerneinformasjon
45	91		
Vedlegg	Budskjema		

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Alltid tilgjengelig”

“Hyggelig og profesjonell megler. Alltid tilgjengelig på telefon. Hjalp til med alt som måtte fylles ut av skjemaer. Følte at vi ble godt ivaretatt”.

Anonym

“Kristian var profesjonell fra start til mål og alltid hjelpsom om vi hadde spørsmål ”

Terje Ottesen

“Jeg opplevde en meget profesjonell og til en hver tid meget hyggelig megler”

“Flere bekjente har merket seg den fylldige og informative presentasjonen på nettet”

Per Yngvar Olsen

“Vi solgte etter første visning over prisantydning. Kjempefornøyd”

Inger-Lise Btatie

“Profesjonell og behagelig megler, med god oppfølging av kjøpere uten å være for pågående. Megler var kunnskapsrik om prosessene og kravene til disse.”

Svein Ingar Damre

“Utelukkende positivt”

“ Min opplevelse av Proaktiv i forbindelse med boligkjøp har vært utelukkende positiv. Eiendomsmegler var meget tilgjengelig i hele prosessen fra visning til boligovertakelse, og ga svært god oppfølging og service.”

Lou Cathrin Noreen

“Anbefales på det varmeste”

“Kristian er en veldig tilgjengelig og hardtarbeidende megler. Oppnådde stor interesse for leiligheten, og en meget god salgspris. Anbefales på det varmeste!”

Ingrid Bystrøm

“ Meget tilfreds med meglers innsats”

Aksel Rasmussen

“Alt gikk på skinner”

“Jeg følte meg godt ivaretatt hele veien. Petter André og Kristian var begge veldig tilstede, hjelpelige og lette å få tak i om det dukket opp spørsmål eller andre ting. Å ha de to på laget gjorde prosessen effektiv, god å lett gjennomførbart. Utrolig godt å ha de to på laget hele veien. Alt gikk på skinner, man visste hele tiden hva man skulle gjøre og hvordan man lå an. Helt supert.”.

Anne Lise Johansen

“ Veldig fornøyd”

“Både jeg og mannen min var veldig fornøyd med Kristian. Mannen min forstår dårlig norsk. Kristian var imøtekommende med å svare på spørsmålene sine. Hele prosessen var veldig jevn og feilfri”

Fatima Taqeer

“Kan anbefales på det sterkeste.”

“ Kristian har vært helt super og forholde seg til og har gjort sitt absolutt ypperste for å gi oss en best mulig opplevelse både før, under og i etterkant av huskjøp. Kundeservice og støtte på toppnivå. Kan anbefales på det sterkeste”.

Kristoffer Venner Nyborg

”

“For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe.”

Partner / Eiendomsmegler:
Kristian Bjørnstad Hansen



Kristian Bjørnstad Hansen
Partner / Eiendomsmegler
Mobil: 47 83 26 17
E-post: kbh@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Lillestrøm
Telefon: 63 80 59 90
Aure og Valskaar AS
Org. nummer: 980 132 455

PER O. LUNDS GATE 6

Jeg har en Bachelor i Eiendomsmegling, jus og økonomi fra Handelshøyskolen BI i Nydalen. Å kjøpe eller selge eiendom er for de fleste den største økonomiske transaksjonen vi gjør gjennom livet. Derfor er jeg genuint opptatt av å yte best mulig for både selger og kjøper, noe som igjen fører til fornøyde kunder.

Velger du meg får du en megler som er villig til å gi det lille ekstra for å oppnå best mulig resultat. Jeg satser ikke på flaks og tilfeldigheter, men bruker min kompetanse til å finne rett kjøper til din bolig. Mitt mål er at du skal føle trygghet gjennom hele prosessen og sitte igjen med en følelse av at denne megleren bryr seg om deg og din bolig.

Velkommen til en flott, påkostet toppleilighet i populære Berger Hage.

Leiligheten ble oppført i 2020 og har alt du behøver og litt til. To garasjeplasser (én med lader), heistilgang, solrik balkong med flott utsikt, vannbåren varme i flere gulv, og hyggelige fellesområder med bl.a. takterrasse. En meget velholdt og fin leilighet uten TG2 og TG3 - her kan du flytte rett inn!

Leiligheten ligger helt øverst i bygget noe som gir ekstra fine lys -og utsiktsforhold både innendørs og utendørs. Det er god planløsning fordelt på romslige 90 kvm med entré, gang, innvendig bod, stue/kjøkken i åpen løsning, 2 soverom og 2 bad. Kjøkkenet og bad er påkostet i 22/23.

Leiligheten har store rom, lyse overflater og store vinduer som gir god romfølelse.

Sentralt plassert i Lørenskog med kort vei til alt.

Kristian B Hansen

Partner / Eiendomsmegler
Kristian Bjørnstad Hansen

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Lillestrøm

Beliggenhet

Proaktiv Eiendomsmegling avdeling Lillestrøm er lokalisert i Lillestrøm sentrum i kundevennlige og moderne lokaler i Storgata 5.

Proaktiv Lillestrøm

Storgata 5, Lillestrøm
Tlf.: + 47 63 80 59 90
E-post: lillestrom@proaktiv.no

Kundens beste er til enhver tid i fokus og vi vet at gode presentasjoner er noe som skapes gjennom kompetanse, motivasjon og gjennomtenkt strategi.

Kontoret vårt ligger i et prisbelønnet kvartal i begynnelsen av Storgata mot jernbanestasjonen. Her vil boligen din være synlig i vinduet for alle som spaserer forbi hver eneste dag.

Våre meglere har bransjeledende fagkunnskap og erfaring, kombinert med et veldig engasjement for hvert eneste oppdrag vi tar på oss. Fornøyde kunder har gjort oss til en av de største eiendomsmeglerfirmaene på Romerike.

Å finne den rette kjøperen til din bolig er en lang prosess som består av mange trinn. Det er derfor plan og metode er så viktig. Alt vi foretar oss, fra vi først besiktiger bolig til kontrakt med ny eier signeres, er nøye gjennomtekt. Slik unngår vi at tilfeldighetene får spillerom. Men som i sjakk, varierer plan og trekk fra oppdrag til oppdrag, fordi ingen boliger og ingen boligkjøpere er like.

Der kommer Proaktiv-menneskenes erfaring og engasjement til sin rett



LØRENSKOG

Kommune: Lørenskog / **Område:** Finstadjordet | Lørenskog

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Velkommen til en nyere toppleilighet i Per O. Lunds gate 6! Berger Hage har den kanskje beste beliggenheten i den nye bydelen på Skårer Syd i Lørenskog - og er et samlepunkt for kultur, handel og bolig.

Berger Hage ligger ved Løkenparken, på den innerste delen av Allmenningen. Her er et stort grøntområde med plen, trær og busker, som binder hele utbyggingen av Skårer Syd sammen med resten av Lørenskog.

Allmenningen løper fra Masserud i sør til Skårersletta i nord, og skifter underveis karakter fra et frodig parkrom nærmest Berger Hage, til en mer bymessig utforming med gågate, butikker og trivelige caféer med utserving lenger nord. Midt i allmenningen ligger det brolagte torget, som er et naturlig samlingspunkt for beboerne, og et hyggelig møtested. Her får du



OFFENTLIG TRANSPORT

🚗 Bergerveien Linje 110, 110E, 120	2 min 🚶 0.1 km
🚗 Fjellhamar stasjon Linje L1	8 min 🚶 4.8 km
🚗 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min 🚶 16.3 km
✈️ Oslo Gardermoen	31 min 🚶

DAGLIGVARE

Rema 1000 Løkenhagen Post i butikk	3 min 🚶 0.2 km
Coop Extra Triaden PostNord	5 min 🚶 0.4 km

VARER/TJENESTER

📦 Triaden Lørenskog Storsenter	5 min 🚶
📦 Triaden Apotek	6 min 🚶

SPORT

🏀 Finstad balløkke Ballspill	3 min 🚶 0.3 km
🏀 Triaden sportssenter Squash	5 min 🚶 0.4 km
🏊 SATS Triaden	5 min 🚶
🏊 Sporty 60+	6 min 🚶

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Lørenskog Kommune Per O. Lunds g...	1 min 🚶
🚗 Lørenskog kommune Berger barneh...	3 min 🚶



det beste fra to verdener; parken rett utenfor døra og det urbane en kort rusletur unna.

Nærområdet byr på en rekke aktivitetstilbud som bla. fotballbaner, ishall og skøytebane, svømmehall, badevann, skiløyper og treningssenter, noe som gjør området til et attraktivt sted å bosette seg.

I området ved Lørenskog stasjon finner du verdens ræste

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

helårsarena for snøopplevelser - SNØ. Parken åpnet i 2020 og har et areal på totalt 50 000 kvm, fire alpine nedfarter, stolheis og blåpark med bigjump, samt langrennsspor på rundt 2 km og et fantastisk lekeområde.

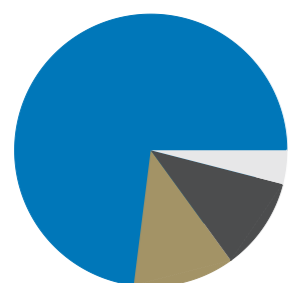
For deg med barn er det flere trivelige skoler og barnehager i nærområdet. Fra Berger Hage er det gangavstand til både Løkenåsen og Solheim barneskole. Det finnes også flere videregående skoler i nærliggende områder, blant annet Lørenskog vgs, Strømmen vgs og Rælingen vgs. Det vil også bygget ny barnehage på den andre siden av parken for Berger Hage.

Ønsker du deg ut i skog og mark, ligger Østmarka og lokker bare noen minutter unna Berger Hage. Her finner du et velutbygget løypenett sommer som vinter. Her er det bare å pakke sekken og legge ut på tur.

Ved ærverdige Losby Gods ligger et av landets flotteste golfanlegg. Området er også et meget populært tur- og rekreasjonsområde.

Tar du turen videre innover Østmarka, kommer du til Mønevann hvor du blant annet kan leie kano, prøve fiskelykken eller rett og slett ta en svømmetur.

BOLIGMASSE



4% enebolig
12% rekkehus
73% blokk
11% annet



Det er et godt utbygd nett av gang- og sykkelveier i Lørenskog og omegn, og et aktivt idrettsmiljø med anlegg innen de fleste grener. Fra Røykås kan du ta deg ut i lysløypenett mot Mariholtet, og fra Sørlihavna går det lysløype mot Losby.

Lørenskog kommune har et godt servicetilbud og tilbyr alt du trenger i hverdagen og mere til. Kulturhuset Lørenskog, som huser alt fra kino og bibliotek til teaterforestillinger, konsertopptredener, operakafé og familiedisko, tilbyr med andre ord noe for enhver smak!

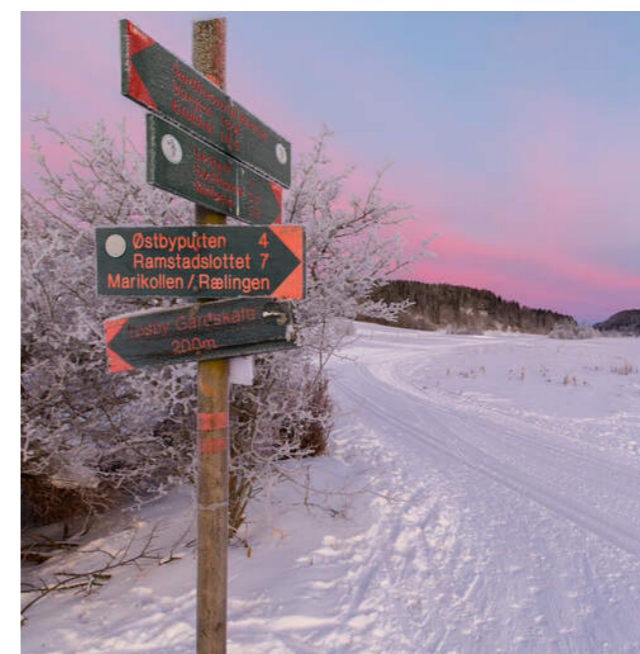
To store kjøpesenter finner du også i nærheten. Både Triaden, samt Metro senteret som begge er komplette handelsdestinasjoner med et rikt utvalg av både butikker og spisesteder. Ønsker du ytterligere servicetilbud er det kort avstand til Strømmen Storsenter med 200 butikker og tilknyttede virksomheter, og Lillestrøm og Oslo sentrum som også ligger godt innen rekkevidde.

SKOLER

Benterud skole (1-7 kl.) 547 elever, 21 klasser	6 min 0.5 km
Finstad skole (1-7 kl.) 301 elever, 15 klasser	12 min 1 km
Åsen skole (1-7 kl.) 338 elever, 15 klasser	15 min 1.2 km
Løkenåsen skole (8-10 kl.) 326 elever, 25 klasser	13 min 1.1 km
Hammer skole (8-10 kl.) 300 elever, 25 klasser	23 min 2 km
Mailand videregående skole 900 elever	22 min 1.9 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	6 min 3.7 km

BARNEHAGER

Berger barnehage (1-6 år) 114 barn	3 min 0.2 km
Løken barnehage (1-5 år) 93 barn	4 min 0.3 km
Benterud barnehage (1-5 år) 70 barn	6 min 0.5 km



Offentlig kommunikasjon er godt utbygd i kommunen. Det går buss i retning av Oslo og Lillestrøm hvert 10. minutt og om kvelden hvert 15. minutt. Nærmeste bussholdeplass er Bergerveien 2-3 minutters gange fra boligen. Det er ca. 30 min inn til Oslo S, ca. 450 m til Lørenskog Storsenter Triaden og ca. 10 min kjøring til Ahus.

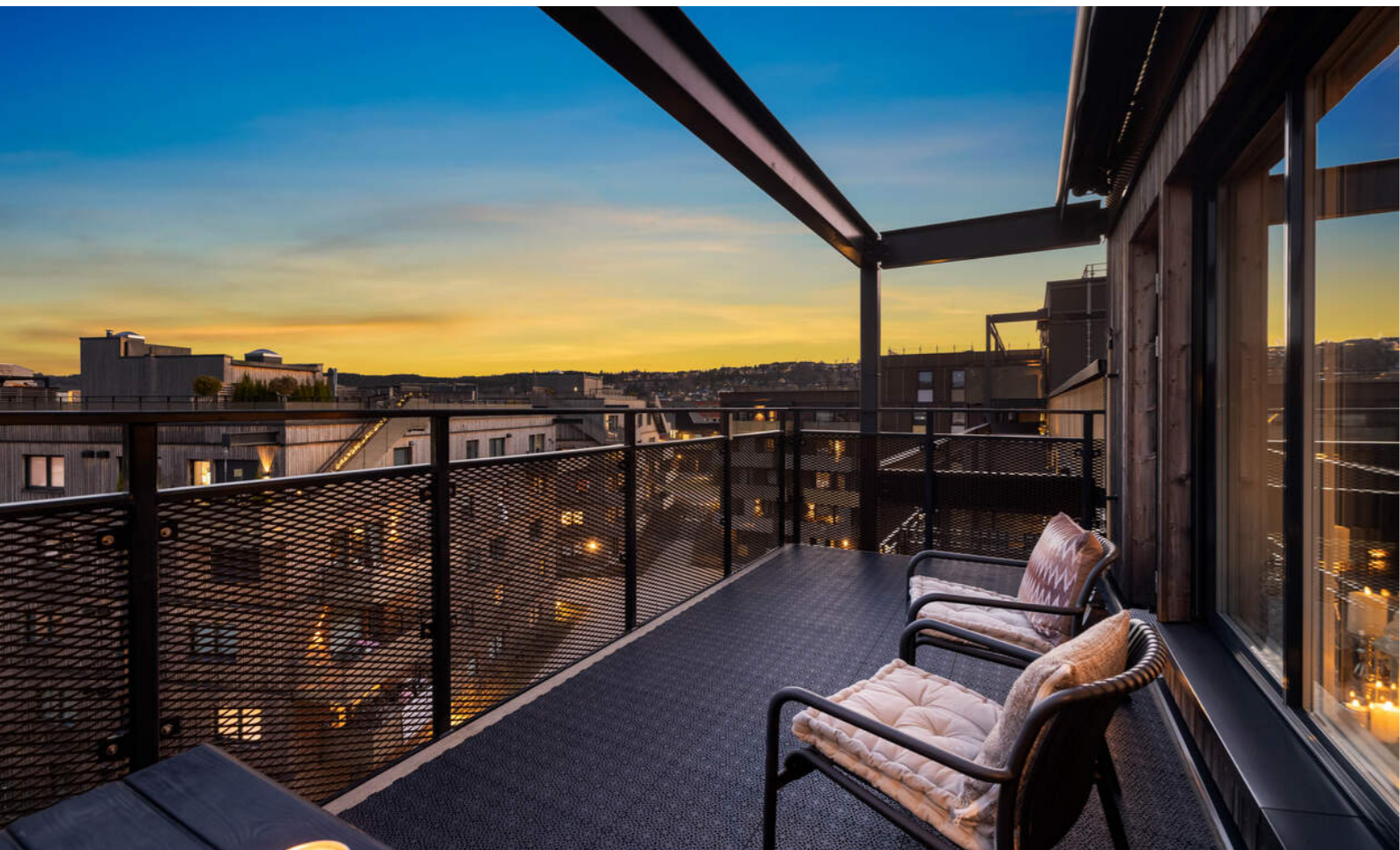
Bebyggelse

Området består primært av blokkbebyggelse.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Proaktiv visningsskilt under annonserte visninger.

Se forøvrig kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse.



SOLRIK BALKONG MED UTSIKT

Leilighetens beliggenhet i øverste etasje gir meget fine sol- og utsiktsforhold på egen balkong. Balkongen er ca. 13 kvm.

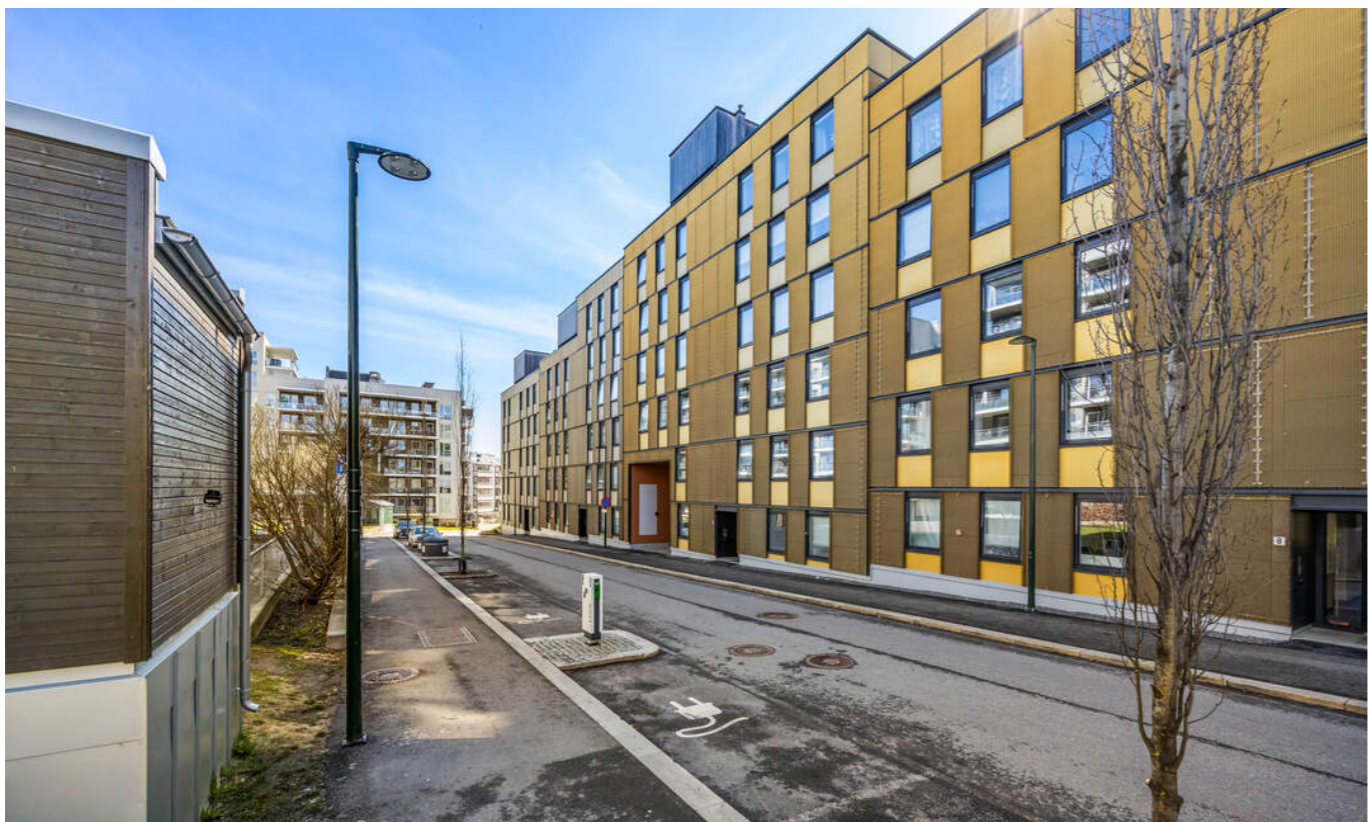
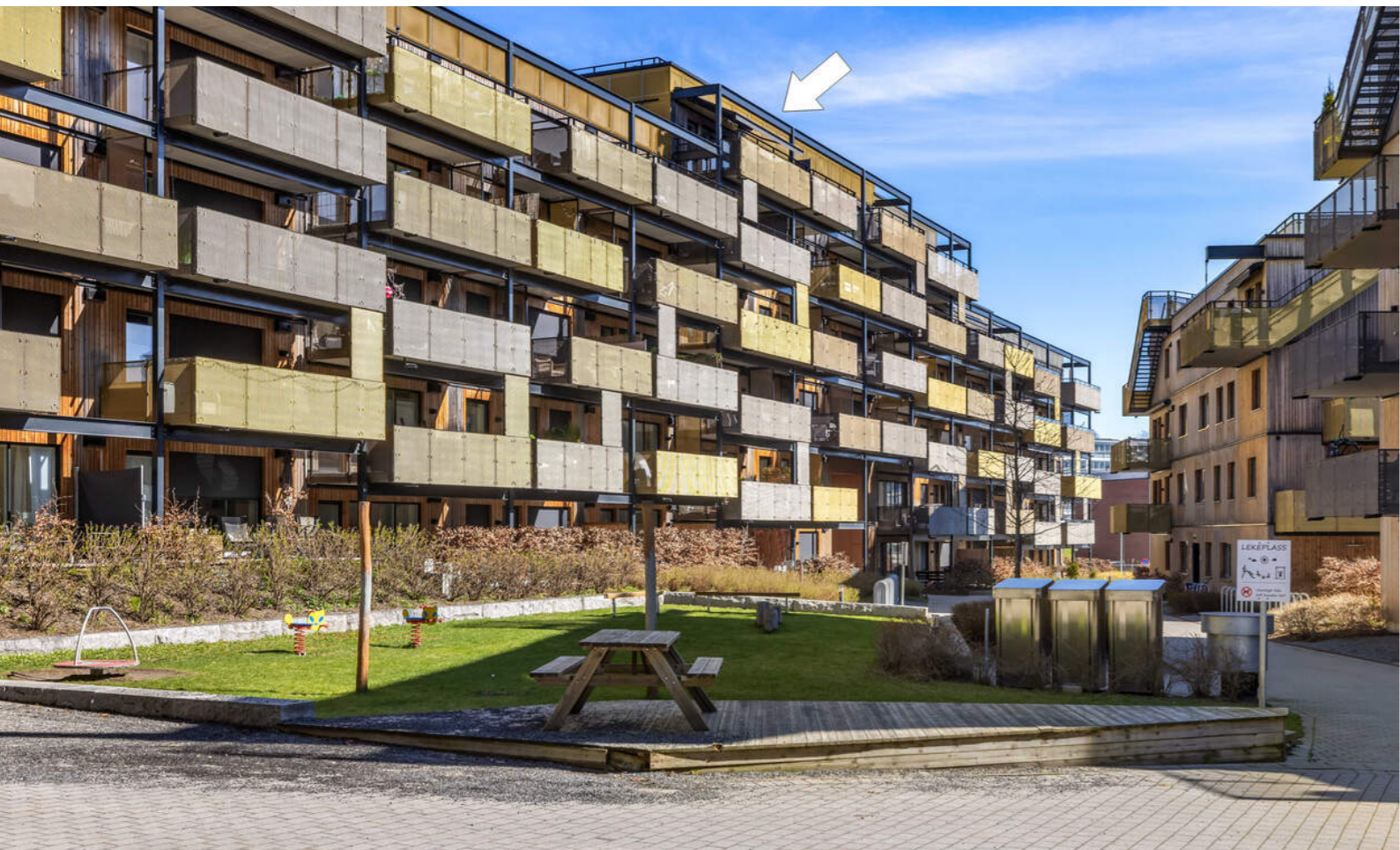
FLOTT UTSIKT!





ELEKTRISK MARKISE
SØRGER FOR EN LUN
OG SKJERMET
UTEPLASS





TO GARASJEPLASSER OG BOD

Det medfølger 2 stk garasjeplasser (nr. 48 og 49) med én elbillader installert. Bruksrett også til kjellerbod på ca. 5 kvm.





ROMSLIG OG MODERNE
TOPPLEILIGHET OPPFØRT
I 2020 OG SENERE
OPPGRADERT





LYST OG ÅPENT
ALLROM MED
KJØKKEN
OPPGRADERT I 2023

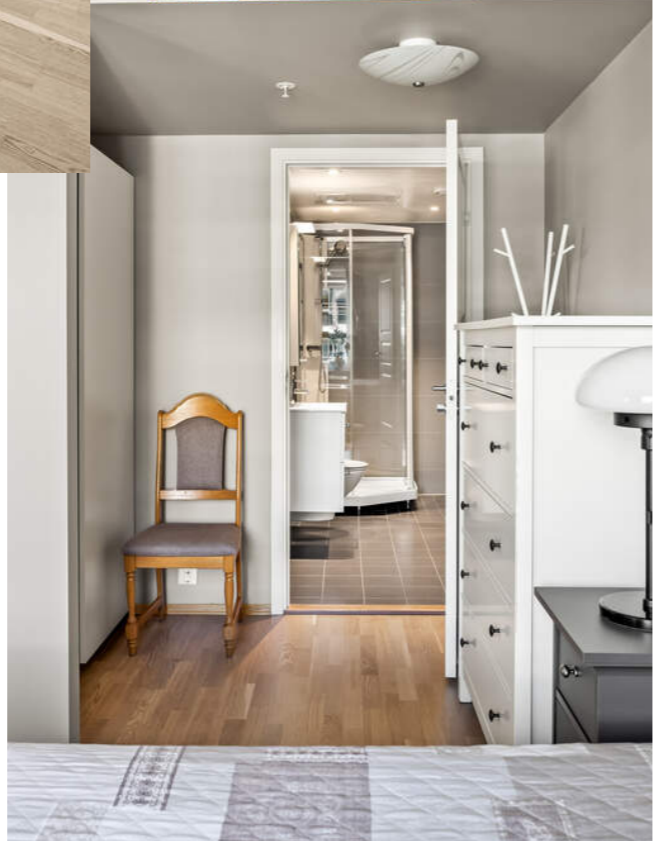






MASTERSOVEROM

Stort og innbydende mastersoverom med gode garderober og tilgang til eget bad.





TO OPPGRADERTE BAD

Leiligheten har to baderom (ett i tilknytning til masteroverrommet) som begge ble oppgradert med ny innredning i 2022. Badene har flislagt overflater, vannbåren gulvvarme og downlightsbelysning.





VELKOMMEN TIL PER O. LUNDS GATE 6

Parkering

Det medfølger to garasjeplasser (nr. 48 og 49) i felles anlegg. Eier opplyser at det er installert elbillader på plass nr. 48, men den kan også benyttes på plass nr. 49. Ellers har sameiet 10 gjesteparkeringsplasser og 1 HC plass i kjelleren. Parkering i gate etter egne bestemmelser.

Tomtestørrelse

7 632 m²

Beskrivelse av tomt

Sameiet er flott opparbeidet med beplantning og busker, store grøntområder og asfalterte internveier. Det er tilgang på felles bakgård med lekeplass og takterrasse.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

TILSTANDSGRADER :

TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse.

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt),

TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Det er ikke registrert noen tilfeller av TG2 eller TG3.

TG-IU:

- Bad v/soverom > Tilliggende konstruksjoner våtrom.

Generell beskrivelse av boligen:

Utvendig:

Vinduer med 3-lags glass i trekarmer med aluminiums beskyttelse.

Malt glatt entrédør EI 30/Rw 38 (brann- og lyddør).

Balkongdør med 3-lags glass i trekarmer med aluminiums beskyttelse. Datert 2019.

Utgang fra stue til balkong med betonggulv, plastfliser, lys, stikkontakt, rekkverk, levegg, markise og rekkverk. Størrelse ca. 13 m². Rekkverket er målt til ca 126 cm.

Innvendig:

Gulv: Parkett, laminat i stue og minste soverom, samt fliser på begge bad.

Vegger: Malte flater og fliser på begge bad.

Himling: Malte flater.

Etasjeskiller er av lettbetongelementer.

Innvendig har boligen malte profilerte dører.

Leiligheten er tilknyttet felles calling m/kamera, sprinkler og brannvarslingsanlegg.

Personheis i oppgang med direkte adkomst til garasje.

Utstyr:

- Plissegardiner.
- Markise.
- Utvendig screens.
- Skyvedøresgarderobe.
- Garderobe.

Tekniske installasjoner:

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er rørskap i badromshimling i begge bad. Stoppekran i rørskap. Avløpsrør av plast, synlig. Mulig støpejern i etasjeskille. Lufting av systemet er ikke besiktiget kommentert av takstmannen.

Boligen har balansert ventilasjon. Aggregat er plassert i bod. Filter er ikke inspisert. Eier skiftet filter 01.04.2026. Det opplyses om at det skiftes filter 4 Ganger i året. Automatsikringer med overspenningsvern og jordfeilbryter. Skap i boden, nytt i 2020.

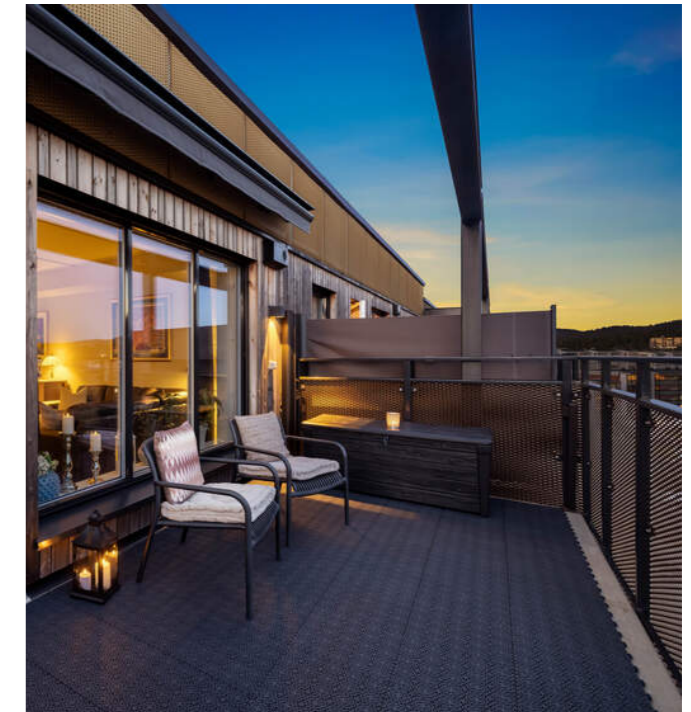
Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Bygningssakkyndig

Tron Bentestuen (befaringsdato: Torsdag, 9. april 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

- Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
Har hatt lekkasje i kjellerboden men det er ordnet.



PRAKTISK INFORMASJON

Innhold

Leiligheten ligger i 6. etasje og består av entré, gang, bod, stue/kjøkken, 2 soverom, 2 bad og balkong.

Leiligheten disponerer en kjellerbod i felles garasje, størrelse ca. 4,8 m². Det medfølger to garasjeplasser i felles kjelleranlegg (én lader installert).

Areal

Bruksareal:
6. etasje
BRA-i: 90 kvm
BRA-e: 5 kvm
Total BRA: 95 kvm

Terrasse- og balkongareal:
6. etasje: 13 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard

En gjennomgang av leilighetens rom:

Entré og gang:
Det er heisadkomst opp til leilighetsplan i 6. etasje. Bak ytterdøren trer man inn i en hyggelig entré med lysmalte overflater og laminatgulv. Det er plass til knagger, speil og

skoskap langs veggen. I rommet ved siden av er det innvendig bod/teknisk rom med mulighet for skjult lagring av støvsuger, strykebrett o.l. Her er det praktisk skyvedør.

Stue og kjøkken:
Leiligheten har et romslig og luftig oppholdsrom med stue, spisestue og kjøkken i ett. Rommet har lyse overflater, laminatgulv med vannbåren varme og godt lysinnslipp fra vinduer langs endeveggen. Utgang til solrik og fin balkong. Nåværende eier har installert duo plisségardiner i stue i 2021. Alle rom i leiligheten unntatt bod er malt, og det er skiftet 5 innerdører siden 2021.

Stilrent Sigdal kjøkken i bakkant av stuen, som ble fornyet og påkostet i 2023. Kjøkkenet har hvite fronter med knotter, laminert benkeplate og plater mellom benk og overskap. Dobbel oppvaskkum med tilhørende blandebatteri er nedfelt i benken. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer som stekeovn, mikro, platetopp og oppvaskmaskin, samt kjøleskap i egen nisje, alt nytt i 2023. Komfyrvakt er installert og det ble skiftet waterguard i 2026.

Balkong:
Leiligheten har en solrik og usjenert balkong på ca. 13 kvm som vender inn mot rolig og bilfritt gårdsrom, høyt og fritt med fin utsikt. Balkongen har rekkverk i metall, plastfliser på gulvet og utelampe + stikkontakt. I 2022 ble det montert elektrisk markise som gir god skjerming og en lun plass å sitte utover kvelden. Gode solforhold store deler av dagen.

Mastersoverom:
Mastersoverommet er av god størrelse med rikelig plass til

dobbeltseng, nattbord og oppbevaringsløsninger. Der er montert to garderobeskap og oppheng som medfølger. Rommet er malt i lun farge, har to store vinduer og parkettgulv med vannbåren varme. Tilgang til eget bad.

Badet tilhørende mastersoverommet er ca. 4 kvm og innredet med skuffeseksjon, speilskap, wc og dusjkabinett. Badet har flislagt vegger og gulv med vannbåren gulvvarme, downlights og mekanisk avtrekk.

Bad II:
Det andre badet i leiligheten er ca. 5,5 kvm og har adkomst fra gangen. Dette badet er kombinert bad og vaskerom, med god plass til vaskemaskin. Videre er det skuffeseksjon med nedfelt servant, speilskap, veggmontert wc, og dusjkabinett i hjørnet. Rommet har flislagte overflater, vannbåren gulvvarme, downlights og mekanisk avtrekk. Begge bad ble oppgradert med ny innredning og dusjkabinett i 2022. Vaskemaskin fra Miele (ny i 2024) medfølger.

Soverom II:
Det minste soverommet har stor skyvedørgarderobe langs en vegg, og plass til nødvendig møblement som seng og nattbord. Her er det også lysmalte vegger og tak, samt gulv med behagelig varme. Det ble installert duo plisségardiner på begge soverom i 2021. Frysenskap (fra 2024) plassert på det minste soverommet medfølger.

Oppvarming

Fjernvarme.
Gulvvarme i stue/kjøkken, begge bad og soverom.
Varmestyring via digital termostat.
Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Hvitevarer

Eier opplyser at vaskemaskin (Miele 2024) og frysenskap (2024) på soverom medfølger.

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.
Modernisering og påkostninger
2026 - Installert ny waterguard på kjøkken. Utført av Bademiljø.
2023 - Diverse elektriske arbeider i forbindelse med oppussing av kjøkken, blant annet LED-lys under overskapene. Utført av Visjonel.
2022 - Satt inn dusjkabinett, nytt toalett, ny vask med skuffer under på begge bad. Utført av Bademiljø.

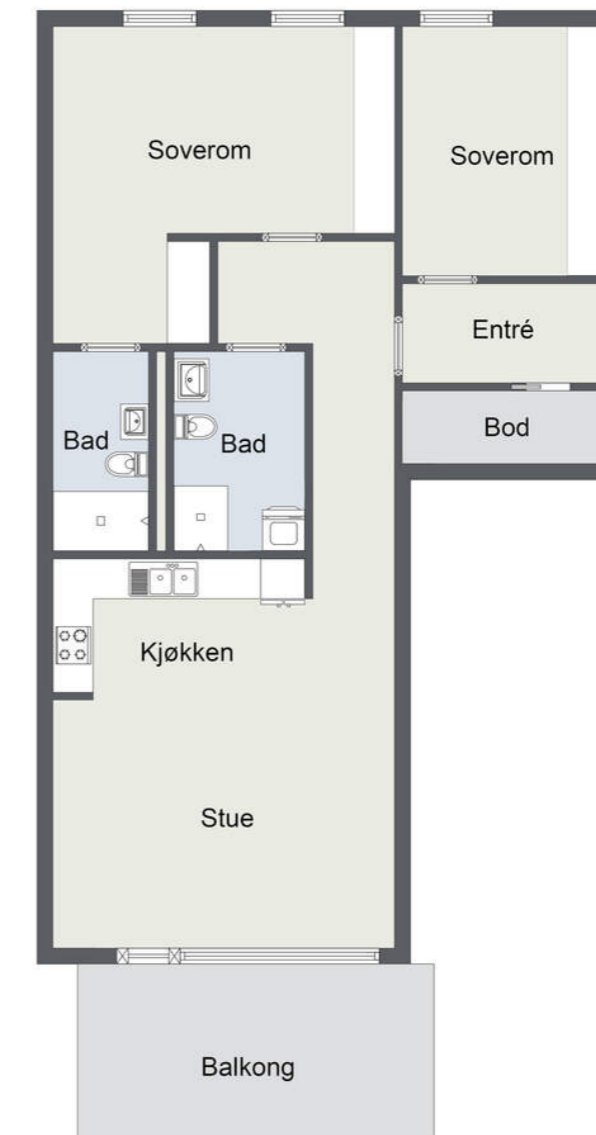
Etter overtagelse i 2021 har eier utført følgende oppgraderinger:
- Malt alle rom unntatt bod.
- Skiftet alle innvendige dører (5 stk).
- Montert duoplisse gardiner i alle vinduer på soverom og i stuen av firmaet Norsol (2021). I vinduene på soverommene er de i tillegg lysdempende.
- Montert markise med fjernkontroll av Consol og levegg (2022).
- Skiftet digitale termostater på gulvvarmen (5 stk). Arbeidet er utført av firmaet GK i 2022.
- Firmaet ProForm kjøkkenfornyer har skiftet benkeplate, vask, nye fronter på skap og skuffer, montert alle hvitevarer og plater over kjøkkenbenken. Det er skiftet ledlystlist med demping under overskapene. Dempere kan flyttes der det passer og kan også styres med app (Plejd). Elektriske arbeider på kjøkkens ble utført av firmaet Visjonel.
- Visjonel har også skiftet dimmebrytere på badene. I gangen der det skiftet to stk dimmebrytere, og i entreen er det montert en av og på bryter for taklyset og som er plassert ved døren inn i gangen. Den bryteren kan også styres ved app fra Plejd. Arbeidet er utført av Aurskog elektriske i 2021 - 2024.

Eierseksjon

Eierseksjon er betegnelsen på en leilighet eller et lokale der eieren har enerett til å bruke selve leiligheten/lokalet, men der hele eiendommen (bygning og tomt) er i sameie med andre seksjonseiere. Slik bruksdeling kan sameiere alltid avtale – det særegne med eierseksjoner er at bruksdelingen er varig og at den gjennomføres med tinglysning slik at hver seksjon behandles som en egen matrikkelenhet.

PLANTEGNING

Per O Lunds gate 6



KJERNEINFORMASJON

SAMEIET / ØKONOMI

Forretningsfører

Solibo AS

Om sameiet

Sameiets navn er Berger Hage Boligsameie.

Sameiet består av 192 boligseksjoner, fordelt med 101 boligseksjoner på bygg A og F oppført og innflyttet trinn 1 og deretter 91 boliger i byggene B, C, D og E i trinn 2. Under blokkene er det en felles garasjekjeller som inneholder bl.a. tekniske rom, boder, sykkel - og parkeringsplasser, trapper og heisoppganger. Det er heis i hvert bygg til garasjekjeller. Det er etablert felles takterrasse på bygg A, B og deler av bygg E.

Sameiets økonomi:

Regnskapet for 2024 viser driftsinntekter på kr. 9 171 683,-, og driftskostnader på kr. 9 259 873,-. Driftsresultat endte på kr. 28 905,- etter finansposter. Disponible midler d.v.s midler til rådighet pr. 31.12. vister kr. 4 401 249,-.

Felleskostnader pr. mnd

4.665,-

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene er fordelt slik pr mnd:

- Felleskostnader - 3 896,-
- Kabel TV / Internett - 469,-
- Parkering a kr.150 pr - 300,-

Andel fellesformue

30.038,- per onsdag, 31. desember 2025

Dyrehold

Dyrehold er tillatt, under forutsetning av at det ikke er til sjenanse for andre beboere. Se vedlagte trivselsregler for mer info.

Forsikring

Forsikringsselskap Fremtind Forsikring
Polisenummer3185162

Formuesverdi primær

1.564.267,- for 2024

Formuesverdi sekundær

6.257.067,- for 2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene er inkludert i felleskostnadene.

Info eiendomsskatt

Det er politisk enighet om å innføre Eiendomsskatt i Lørenskog kommune fra 2026. Foreløpig skattesats er estimert til 1 promille. Det arbeides med å få på plass en egen nettside om eiendomsskatten, med blant annet en egen kalkulator. Kfr. megler for ytterligere info.

Eiendomsskatt

4.279,- for 2026

Info formuesverdi

Grunnlaget for beregning av eiendommens formuesverdi er for skatteåret 2026 endret. Beregningsmodellen vil nå ta

utgangspunkt i eiendommens grunnkrets og ikke kommune som tidligere. Dette kan medføre at enkelte eiendommer vil få en betydelig høyere formuesverdi (spesielt for boliger med verdi over kr. 10.000.000,-) og derav høyere skattebelastning. Oppgitte formuesverdi er basert på den gamle beregningsmodellen og det tas forbehold om at formuesverdien kan øke ved endelig fastsettelse av formuesverdien i skatteåret.

Andre utgifter

Felleskostnader

Eiendomsskatt (for 2026 utgjør dette kr. 4 279,-)

Eget strømforbruk - nåværende eier har hatt et forbruk på ca. 2 886kWh (for 2025)

Eventuell utvidelse av grunnpakke kabel TV / internett (Telia)

Beboer må tegne egen innboforsikring

Selger har bundet eiendommen opp i støtteordningen Norgespris. Denne avtalen har bindingstid ut 2026, og overtas av kjøper.

Kommentar fellesgjeld

Sameiet har ikke lån.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse på boligen datert 02.06.2020.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Tirsdag, 2. juni 2020

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3222/100/81/82:

14.12.1995 - Dokumentnr: 17764 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:65

Bestemmelse om rett til plassering av lagerbygg.

Rett til vedlikehold

Kan ikke slettes uten samtykke fra Lørenskog kommune.

Overført fra: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:81

Gjelder denne registerenheten med flere

05.06.2019 - Dokumentnr: 636409 - Bestemmelse om nettstasjon

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Stedsevarig rett til bygging, drift, vedlikehold og fornyelse
Bestemmelse om transport og ferdsel
Bestemmelse om byggeforbud og beplantning
Overført fra: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:81
Gjelder denne registerenheten med flere

18.05.2020 - Dokumentnr: 2469756 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 82

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 914/211106

01.01.2024 - Dokumentnr: 163153 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3029 Gnr:100 Bnr:81 Snr:82

05.06.2020 - Dokumentnr: 2549019 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:801

Rettighet hefter i: Knr:3222 Gnr:100 Bnr:802

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142

Bestemmelse om brannoppstillingsplass

Bestemmelse om vedlikehold

Gjelder denne registerenheten med flere

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig i henhold til områdereguleringsplan for Skårer Syd, med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 25.06.2014, sist endret 09.05.2019.

I henhold til temakart (DOK-analyse) er følgende tatt med:
- Eiendommen ligger under marin grense. Området ligger også i et aktsomhetsområde for kvikkleireskred, men kan ikke sees å ligge i et fareområde.
- Eiendommen ligger i et område med moderat / lav aktsomhetsgrad for radon.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsledning. Eiendommer en offentlig tilknyttet vei.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøperen som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og

Kjerneinformasjon

eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Konsesjon

Ikke aktuelt for denne eiendommen.

Odelsrett

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

6 500 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
162 500,00 (Dokumentavgift)
260,00 (Pantattest kjøper)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

163 850,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
176 750,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

6 663 850,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
6 676 750,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut

fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmeloverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Alle eiendomsmeulingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av

avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgje egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen

Kjerneinformasjon

tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummeret fra Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ikke nøl med å ta kontakt dersom det er behov for bistand for å gi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen.

Kjerneinformasjon

Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklærings skjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere 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/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Anne-Marie Kingsrud

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår mer enn gjerne med kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse da vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe. Vi kan således ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne den banken som tilbyr deg best vilkår.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,9% av kjøpesum (minimumsprovisjon kr. 35.000,-) I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 16 000,-, oppgjørshonorar kr. 6.900,-, visning- og overtagelsesgebyr kr. 2950,- pr stk, samt markedsføringspakke kr. 25 800,-. Meglerforetaket har i tillegg krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av

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

Andre forsikringer

Kjøper står selv ansvarlig for å tegne andre nødvendige forsikringer som innboforsikring m.m.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på, interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.


Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

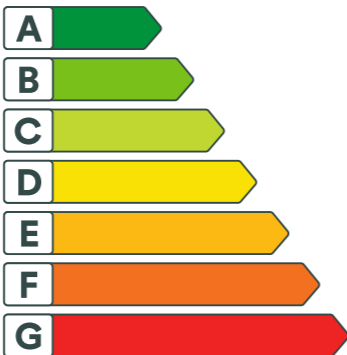

VEDLEGG



Energiattest



Adresse Per O. Lunds gate 6, 1475 FINSTADJORDET	
Dato for energimerking 20.03.2026	Merkenummer Energiattest-2026-273001
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 300675906
Gårdsnummer 100	Bruksnummer 81
Seksjonsnummer 82	Bruksenhetsnummer H0603

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 2020	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 90,0 m²	Oppvarmet bruksareal 90,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Fjernvarme	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima




Pr. KVM pr. år
97,19 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 106,16 kWh/m²	Totalt levert pr. år 10 888 kWh
---	---



Tilstandsrapport

-  Eiet seksjon
-  Per O. Lunds gate 6, 1475 FINSTADJORDET
-  LØRENSKOG kommune
-  # gnr. 100, bnr. 81, snr. 82

Sum areal alle bygg: BRA: 95 m² BRA-i: 90 m²



Befaringsdato: 09.04.2026 Rapportdato: 14.04.2026 Oppdragsnr.: 13438-1702 Eiendomsverdi ref nr: NU1289

Autorisert foretak: Norges Takst AS Sertifisert Takstingeniør: Tron Bentestuen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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

Norges Takst AS

Norges Takst AS finner du på Skårer i Lørenskog kommune. Selskapet ble opprinnelig etablert i 1993, senere fusjonert og fikk nytt navn i 1999.

Vi er pr. i dag 4 takstmenn som er tilknyttet Norsk Takst/Norges Takseringsforbund.

Vårt mål er og være en innovativ bedrift som setter kunden i fokus samt være markedsrettet, objektiv og profesjonell i bransjen.

Vi bruker moderne verktøy og maler basert på de forskjellige arbeidsoppgavene vi utfører.

Vi utfører oppdrag i Oslo og Akershus.

Hovedoppgavene er tilstandsrapporter, verdi- & lånetakster, overtagelser, bygg og rådgivningstjenester.

Rapportansvarlig



Tron Bentestuen

tb@norges-takst.no

922 31 686



Oppdragsnr.: 13438-1702

Befaringsdato: 09.04.2026

Side: 2 av 18

Per O. Lunds gate 6, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 100 - Bnr 81
3222 LØRENSKOG

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingenjører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffansvar.

Oppdragsnr.: 13438-1702

Befaringsdato: 09.04.2026

Side: 3 av 18

Per O. Lunds gate 6, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 100 - Bnr 81
3222 LØRENSKOG

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsrapport ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

1

Tiltak under kr 20 000

2

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

3

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

4

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

5

Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 13438-1702

Befaringsdato: 09.04.2026

Side: 4 av 18

Per O. Lunds gate 6, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 100 - Bnr 81
3222 LØRENSKOG

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg oppført i 2020 med mur- og trekonstruksjon. Leiligheten fremstår med lite bruksslitasje og god standard på innredninger og utstyr.

Dagens eier har blant annet oppgradert kjøkken med nye fronter, benkeplate, oppvaskkum, blandebatteri, plater over benk og hvitevarer(2023), oppgradering av bad med dusjkabinett, innredning og toalett(2022), overflatebehandlet overflater, Markise m/fjernkontroll (2021), m.m.

Ingen bemerkninger utover normal bruksslitasje.

Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik og oppgraderingsbehov gir leiligheten et normalt godt inntrykk i forhold til alder. Det må antas at leiligheten er oppført i henhold til de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens krav til brann, lyd, isolering, inn klima kan være strengere. Informasjon om leiligheten er gitt av selger.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.

Eiet seksjon - Byggeår: 2020

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer med 3-lags glass i trekarmer med aluminiums beskyttelse. Malt glatt entrédør EI 30/Rw 38 (brann- og lyddør). Balkongdør med 3-lags glass i trekarmer med aluminiums beskyttelse. Datert 2019.

Utgang fra stue til balkong med betonggulv, plastfliser, lys, stikkontakt, rekkverk, levegg, markise og rekkverk. Størrelse ca 13 m². Rekkverket er målt til ca 126 cm.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Parkett, laminat og fliser.
Vegger: Malte flater og fliser.
Himling: Malte flater.
Etasjeskiller er av lettbetongelementer.
Innvendig har boligen malte profilerte dører.

Leiligheten er tilknyttet felles calling m/kamera, sprinkler og brannvarslingsanlegg.
Personheis i oppgang med direkte adkomst til garasje.
Plissegardiner.
Markise.
Utvendig screens.
Skyvedøresgarderobe.
Garderobe.

Oppdragsnr.: 13438-1702

Befaringsdato: 09.04.2026

Side: 5 av 18

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Fdv Informasjon.
Prefabrikkerte våtroms moduler produseres i fabrikk som en egen enhet med gulv, vegger og tak. Tettesjikt, innvendige overflater og de fleste tekniske installasjoner er ferdig montert.
Glatt baderomsinnredning med servant nedfelt i underskap, speilskap m/lys, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg til vaskemaskin.

Bad v/soverom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Fdv Informasjon.
Prefabrikkerte våtroms moduler produseres i fabrikk som en egen enhet med gulv, vegger og tak. Tettesjikt, innvendige overflater og de fleste tekniske installasjoner er ferdig montert.
Glatt baderomsinnredning med servant nedfelt i underskap, speilskap m/lys, veggmontert toalett og dusjkabinett.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminert benkeplate, oppvaskkum, ventilator, fliser over benk og opplegg til oppvaskmaskin.
Integrerte hvitevarer: induksjon topp, ovn og micro.
Vannstopper og komfyrvakt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap i baderomshimling i begge bad.
Stoppeskran i rørskap.
Avløpsrør av plast, synlig. Mulig støpejern i etasjeskille.
Lufting av systemet er ikke besiktiget kommentert av takstmannen.
Det er ikke besiktiget noe stakeluke i leiligheten, antar at dette er ivaretatt et annet sted i bygget. Det er kun rørene i denne leiligheten som er undersøkt. Ingen skader er observert på synlige rør. For nærmere undersøkelser må rørlegger tilkalles.

Boligen har balansert ventilasjon. Aggregat er plassert i bod. Filter er ikke inspisert.
Eier skiftet filter 01.04.2026.
Det opplyses om at det skiftes filter 4 Ganger i året.

Det er sentralanlegg for varmt vann.
Vannbåren gulvvarme, fjernvarmebasert. Rørskap er plassert i bod.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Per O. Lunds gate 6, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 100 - Bnr 81
3222 LØRENSKOG

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG



Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Eiet seksjon

- Det foreligger ikke tegninger

Oppdragsnr.: 13438-1702

Befaringsdato: 09.04.2026

Side: 6 av 18

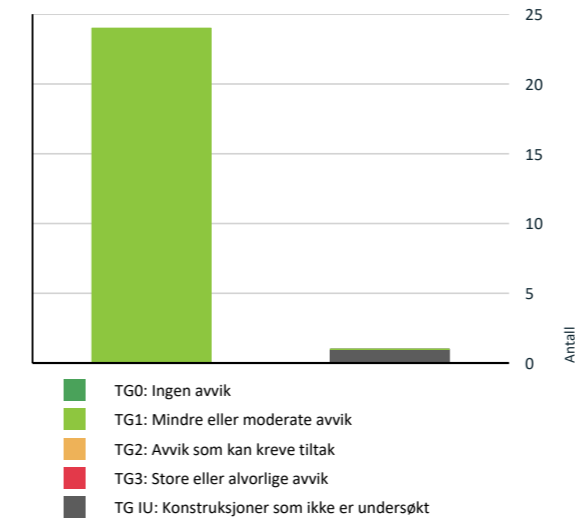
Per O. Lunds gate 6, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 100 - Bnr 81
3222 LØRENSKOG

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

[Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Objektet er en del av et sameie, og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vindu/dører/balkong/terrasse som disponeres av objektet.

Oppsummering av avvik

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

Eiet seksjon

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 6 Etasje > Bad v/soverom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Oppdragsnr.: 13438-1702

Befaringsdato: 09.04.2026

Side: 7 av 18

Per O. Lunds gate 6, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 100 - Bnr 81
3222 LØRENSKOG

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG



Tilstandsrapport

EIET SEKSJON

Byggeår 2020	Kommentar Midlertidig brukstillatelse iflg. Infoland online.
Anvendelse Leiligheten er bebodd av eier.	

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Vinduer med 3-lags glass i trekarmer med aluminiums beskyttelse.
Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse
Malt glatt entrédør EI 30/Rw 38 (brann- og lyddør).
Balkongdør med 3-lags glass i trekarmer med aluminiums beskyttelse.
Datert 2019.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Utgang fra stue til balkong med betonggulv, plastfliser, lys, stikkontakt, rekkverk, levegg, markise og rekkverk. Størrelse ca 13 m².
Rekkverket er målt til ca 126 cm.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse
Gulv: Parkett, laminat og fliser.
Vegger: Malte flater og fliser.
Himling: Malte flater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse
Etasjeskiller er av lettbetongelementer.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendig har boligen malte profilerte dører.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Leiligheten er tilknyttet felles calling m/kamera, sprinkler og brannvarslingsanlegg.
Personheis i oppgang med direkte adkomst til garasje.
Plissegardiner.
Markise.
Utvendig screens.
Skyvedøresgarderobe.
Garderobe.

VÅTROM

6 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Fdv Informasjon.

Prefabrikkerte våtroms moduler produseres i fabrikk som en egen enhet med gulv, vegger og tak. Tettesjikt, innvendige overflater og de fleste tekniske installasjoner er ferdig montert.

6 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse
Veggene har fliser. Taket er malt.

Det bemerkes skruer hull etter tidligere dusjvegger, de er tettet med silikon.

6 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til ca 10 mm målt på ca en meter.
Det er målt ca 40 mm fra topp slukrist til gulv ved dørterskel.
Det er ikke kontrollert fallforhold i dusjonen pga Dusjkabinett.
Det er fall til sluk. Fallet er målt med en streklaser rundt sluk og tilfeldige punkter i gulvet ellers. Evt. mindre "søkk" i gulvet kan eksistere uten at dette har kommet med i denne rapporten.

6 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse
Plastsluk med mansjett i klemring.

Oppdragsnr.: 13438-1702

Befaringsdato: 09.04.2026

Side: 8 av 18

Per O. Lunds gate 6, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 100 - Bnr 81
3222 LØRENSKOG

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG



Tilstandsrapport



6 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Glatt baderomsinnredning med servant nedfelt i underskap, speilskap m/lys, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg til vaskemaskin.

6 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Det er balansert ventilasjon.

Det bemerkes tilluft under dør er liten/begrenset iht dagens anbefalinger.

6 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Prefabrikkerte våtroms moduler produseres i fabrikk som en egen enhet med gulv, vegger og tak. Tettesjikt, innvendige overflater og de fleste tekniske installasjoner er ferdig montert. Det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk.
Metall i konstruksjonen vanskeliggjør fuktsjekk da dette forstyrrer fuktindikatoren.

6 ETASJE > BAD V/SOVEROM

Generell

Beskrivelse
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Fdv Informasjon.

Prefabrikkerte våtroms moduler produseres i fabrikk som en egen enhet med gulv, vegger og tak. Tettesjikt, innvendige overflater og de fleste tekniske installasjoner er ferdig montert.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

6 ETASJE > BAD V/SOVEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Det bemerkes skruer hull etter tidligere dusjvegger, de er tettet med silikon.

6 ETASJE > BAD V/SOVEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til ca 7 mm målt på ca en meter.
Det bemerkes at fallet på gulvet er tilnærmet preakseptert løsninger.
Det er målt ca 27 mm fra topp slukrist til gulv ved dørterskel.
Det er ikke kontrollert fallforhold i dusjonen pga Dusjkabinett.
Det er fall til sluk. Fallet er målt med en streklaser rundt sluk og tilfeldige punkter i gulvet ellers. Evt. mindre "søkk" i gulvet kan eksistere uten at dette har kommet med i denne rapporten.

6 ETASJE > BAD V/SOVEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse
Plastsluk med mansjett i klemring.



6 ETASJE > BAD V/SOVEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Glatt baderomsinnredning med servant nedfelt i underskap, speilskap m/lys, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Det antas at løsning for å ivareta lekkasje fra innebygget sistene er ivaretatt.

6 ETASJE > BAD V/SOVEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Det er balansert ventilasjon.

Det bemerkes tilluft under dør er liten/begrenset iht dagens anbefalinger.

Oppdragsnr.: 13438-1702

Befaringsdato: 09.04.2026

Side: 9 av 18

Tilstandsrapport

6 ETASJE > BAD V/SOVEROM

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Prefabrikkerte våtroms moduler produseres i fabrikk som en egen enhet med gulv, vegger og tak. Tettesjikt, innvendige overflater og de fleste tekniske installasjoner er ferdig montert. Det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. Metall i konstruksjonen vanskeliggjør fuktsjekk da dette forstyrrer fuktindikatoren.



KJØKKEN

6 ETASJE > KJØKKEN M/SPISEPLASS

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminert benkeplate, oppvaskkum, ventilator, fliser over benk og opplegg til oppvaskmaskin. Integreerte hvitevarer: induksjon topp, ovn og micro. Vannstopper og komfyrvakt.

2023:
Eier har skiftet fronter, benkeplate, blandedbatteri og hvitevarer.

6 ETASJE > KJØKKEN M/SPISEPLASS

Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap i baderomshimling i begge bad. Stoppekran i rørskap.



Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast, synlig. Mulig støypejern i etasjeskille. Lufting av systemet er ikke besiktiget kommentert av takstmannen. Det er ikke besiktiget noe stakeluke i leiligheten, antar at dette er ivarettatt et annet sted i bygget. Det er kun rørene i denne leiligheten som er undersøkt. Ingen skader er observert på synlige rør. For nærmere undersøkelser må rørløgger tilkalles.

Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon. Aggregat er plassert i bod. Filter er ikke inspisert. Eier skiftet filter 01.04.2026.

Det opplyses om at det skiftes filter 4 Ganger i året.

Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren gulvvarme, fjernvarmebasert. Rørskap er plassert i bod.



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Automatsikringer

- Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2020 Under oppføring av bygningen.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Det opplyses om at undertegnede ikke er fagmann på dette feltet og inspeksjonen er gjort visuelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes anbefales en eltakst.



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarsler og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

Per O. Lunds gate 6, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 100 - Bnr 81
3222 LØRENSKOG

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Oppdragsnr.: 13438-1702

Befaringsdato: 09.04.2026

Side: 12 av 18

Per O. Lunds gate 6, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 100 - Bnr 81
3222 LØRENSKOG

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG



Arealer

Eiet seksjon

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
6 Etasje	90			90	13
Kjeller		5		5	
SUM	90	5			13
SUM BRA	95				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
6 Etasje	Entré, bod, gang, bad, bad v/soverom, soverom, soverom 2, stue, kjøkken m/spise plass		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmåling på stedet. Etter areal retningslinjene er det bruken som er avgjørende og ikke hva de er godkjent som. Takhøyde ca 249 cm(stue), ca 221 cm(entre). Leiligheten har/disponerer en kjellerbod i felles garasje, størrelse ca. 4,8 m².

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se beskrivelser.

Ja Nei

Oppdragsnr.: 13438-1702

Befaringsdato: 09.04.2026

Side: 13 av 18

Per O. Lunds gate 6, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 100 - Bnr 81
3222 LØRENSKOG

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.4.2026	Tron Bentestuen	Takstingeniør
	Jan Monsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	100	81		82	7698.4 m ²	Iflg. Infoland online.	Ikke relevant

Adresse

Per O. Lunds gate 6

Hjemmelshaver

Kingsrud Anne-Marie

Kommentar

Arealet er for hele eiendommen.

Eierandel

914 / 211106

Per O. Lunds gate 6, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 100 - Bnr 81
3222 LØRENSKOG

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG



Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Offentlig og privat. Privat ledning fram til offentlig ledningsnett.

Tilknytning avløp

Offentlig og privat. Privat ledning fram til offentlig ledningsnett.

Om tomten

Det er 2 Stk Parkeringsplasser med billader i felles garasjeanlegg.

Tinglyste/andre forhold

Eier ble på befaringdagen spurt om det er/har vært feil, mangler, lekkasjer, samt skadedyr i leilighet. Det er ikke gitt tilbakemelding om øvrig feil eller mangler som er nevnt i rapporten.

For spesielle forhold i samie vises det til vedtekter, regnskap og husordensregler.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringdagen.

Oppgraderinger/vedlikehold

Opplysninger gitt av eier:

2026:

Lekkasjesikring i benkeskap.

2023:

Oppgradering av kjøkken med nye fronter, benkeplate, oppvaskkum, blande batteri, plater over benk og hvitevarer.

Plastfliser på balkong gulv.

2022:

Oppgradering av bad med dusjkabinett, innredning og toalett.

Skiftet til digitale styringsenheter til vannbåren gulvvarme.

Plisse gardiner på alle vinduer.

2021:

Overflatebehandlet overflater.

Markise m/fjernkontroll.

Innerdører(dørblader).

2021:

Full gjennomgang av el anlegget pga støt på et punkt. Ingen dokumentasjon da dette var en garantisak.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

Kommentar

Fellespolise i sameie. Eier må selv tegne hjemforsikring, som dekker innbo og løsøre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Påviste og ga opplysninger. Eier har faktura på utførte arbeider.	Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	12.06.2023	Nye stikk. Benkebelysning. Plugger til PT og stekeovn. målernr 7359992908367366	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	06.04.2020	Installasjon i ny leilighet.	Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	22.11.2018	Baderomsmodul.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	09.04.2026	2021: Lamper og stikkontakt, markise, m.m. 2024: Dimmer og bryter	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	07.04.2026	Norsk Eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.04.2026	
2	14.04.2026	
3	14.04.2026	
4	15.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TG1U:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette er hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Per O. Lunds gate 6, 1475 FINSTADJORDET
Gnr 100 - Bnr 81
3222 LØRENSKOG

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerlektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrاد: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/NU1289>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Oppdragsnr.: 13438-1702

Befaringsdato: 09.04.2026

Side: 18 av 18

Egenerklæring

Per O. Lunds gate 6, 1475 FINSTADJORDET

19 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Per O. Lunds gate 6	Per O. Lunds gate 6	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

2021

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

1mars 2021

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70, 3185162

Informasjon om selger

Selger

Kingsrud, Anne-Marie

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid
 Nytt arbeid

2.1.2 Årstall
 2022

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
 Satt inn dusjkabinett, nytt toalett, ny vask med skuffer under. Gjelder begge bad

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
 Bademiljø, Lorenskog

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
 Har hatt lekkasje i kjellerboden men det er ordnet

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?
 Ja Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Side 2



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid
 Nytt arbeid

10.1.2 Årstall
 2023

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
 Diverse elektriske arbeider i forbindelse med oppussing av kjøkken, blant annet LED-lys under overskapene.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
 Visjonel

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Side 3



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja Nei

Side 4



27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nrområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 32383298

Side 5

Egenerklæringskjema

Name: ANNE-MARIE Kingsrud Date: 2026-03-19

Identification:
 ANNE-MARIE Kingsrud

Egenerklæringskjema

Signed by:
ANNE-MARIE Kingsrud 19/03-2026 11:56:24 BankID OIDC High

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

Trivselsregler for Berger Hage

Trivselsreglene er å anse som et supplement til enhver tid gjeldende vedtekter" Brudd på trivselsreglene kan medføre reaksjoner i henhold til vedtektene.

1- FORMÅL

En eierseksjonssameier 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 skape et godt bomiljø.

Trivselsreglene har til hensikt å gjøre Berger Hage Boligsameie til et godt sted å bo i tillegg til å forvalte våre felles verdier på en måte som gjør at vi alle unngår tap og unødvendige utgifter samt å sikre et enhetlig preg på eiendommen vår.

Dette oppnår vi når disse reglene blir fulgt og at alle tar et personlig ansvar for å skape et godt bomiljø og for bruken av fellesanleggene. Sameier er ansvarlig for at trivselsreglene blir overholdt av egen husstand, leietagere eller andre personer som er gitt adgang til seksjonen eller sameiets eiendom.

2 - Hensyn

Støyende arbeid må opphøre etter klokken 21:00 på hverdager og etter kl. 17.00 på lørdager og ingen slike arbeider på søndag og helligdager.

Det skal være generell ro etter 23:00.

3 – Orden i fellesområder

Dører til fellesarealer skal være låst til enhver tid.

Med mindre samtlige beboere i den enkelte bolig er enige om annet, skal det ikke plasseres private gjenstander i fellesrom eller på fellesarealer, med unntak av der hvor det er sykkelparkering.

Gjenstander som blir ulovlig plassert på fellesarealer både ute og inne kan bli fjernet og kastet av sameie/styret etter skriftlig varsel og for eiers regning etter 14 dager fra mottatt klage.

Materiale som kan være farlig eller tiltrekke seg skadedyr må ikke oppbevares i boder.

I Sykkelparkering skal det kun settes sykler og barnevogner, og ikke brukes som oppbevaring for annet.

4 – Kjøring og parkering

Det oppfordres til å vise hensyn og varsomhet overfor øvrige beboere og begrense kjøring på området. Innkjøring forbudt gjelder uansett.

Parkering på stikkveiene foran inngangene skal kun forekomme for varelevering og innflytting.

Vask av bil er ikke tillatt på gangveier eller i garasjen

5 – Avfallshåndtering

Sameiet vårt er koblet opp mot Lørenskog kommunes anlegg med søppel sug. Det innebærer at søppelsylindere automatisk blir tømt nedenfra ved hjelp av vakuüm. Det skal ikke kastes annet i avfallsanlegg enn det som avfallsanlegget er beregnet for, og posene/eskene må ikke være større enn at de faller ned i sjakten for egen kraft. Større esker må kastes i beholder i Per O Lunds gt. Glass og Aluminium skal også i egen beholder på samme sted.

Foresatte må påse at barn ikke kaster andre gjenstander eller andres eiendeler i søppelanlegget.

Dersom avfallsanlegg er gått tett, eller er fullt, skal **ikke** søppel og avfall settes på siden av anlegget. Hensatte møbler og skrot vil etter kort tid bli fjernet av sameiestyret for den enkelte seksjonseiers regning.

Det er kameraovervåkning ved søppel anlegget vårt.

6 – Inngangsdører og postkasser

Hver enkelt seksjonseier plikter å sikre at merking postkasse er i samsvar med de reelle forholdene og viser hvem som disponerer boligen. Navneskilt til postkasser, skal være i samsvar med sameiets retningslinjer. Se **inside postkasse**.

7 - Grilling

Det er kun tillatt med elektrisk / gassgrill i sameiet. Dersom gassbeholder skal oppbevares på egen terrasse/balkong så må beholder stå oppreist og ikke utsettes for sterk varme, og sikre god avstand til brennbare materialer. Gassbeholdere må **ikke** oppbevares i kjeller/garasje uansett.

8 - Skader

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget. Sameier er ansvarlig for enhver skade han/ hun, eller andre som jobber for dem, påfører eiendommen.

Sameiet vil selv gjennomføre reparasjoner av skadene på den ansvarlige sameiers regning.

Skade som antas å kunne dekkes av den felles bygningsforsikringen, må snarest meldes forretningsfører til styret og styreleder, som gir nærmere veiledning og hjelp.

Dersom den enkelte sameier påfører eller har håndverkere som påfører skade på eiendommen hvor sameiets forsikring dekker skadene, må den enkelte sameier betale sameiets egenandel til forsikring.

I de tilfeller hvor den enkelte sameier har benyttet seg av ikke godkjente håndverkere eller gjennomført arbeider på vann og avløp selv, og det oppstår en skade i ettertid, som forsikringen ikke dekker, er det den enkelte sameier som står ansvarlig for reparasjonskostnadene som sameiet i utgangspunktet er ansvarlig for.

Beboerne må selv forsikre eget innbo og løsøre, og er selv ansvarlig for å melde eventuell skade til sitt eget forsikringsselskap.

For å unngå skade på bygningene må den enkelte sameier påse at sluk utendørs holdes fritt for løv, is og lignende, slik at drenering virker tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følge av manglende rensing av sluk og drenering kan den enkelte sameier selv måtte dekke kostnader ved utbedring som følge av uaktsom opptreden.

9 - Montering av gjenstander på yttervegger / balkonger

Styret beslutter utforming og plassering av alle faste utvendige installasjoner, derunder eventuelle markiser, utvendige persiener, vind/solavskjerming, gjerder/rekkverk og utebelysning på balkong/terrasse og lignende.

§ 10 Dyrehold

Dyreiere må ta hensyn til naboer og utvise ansvar for sitt dyrehold. Hund skal alltid føres i bånd på sameiets område og holdes borte fra lekeplasser. Ekskrementer skal fjernes med pose og kastes i søppelkasse, eventuelle andre etterlatenskaper vaskes vekk. Dette er også hensyn man må ta i forhold til de som rengjør fellesområdene. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f.eks. opp skraping av dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg mv. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret, etter forhandling med partene, hvorvidt en klage er berettiget. Katter må ikke gå løs på sameiets område, terrasser/balkonger og hager må sikres slik at katten ikke ukontrollert kan forlate eget område.

11 – Gjesteparkering

Parkeringsplassene på gjesteparkeringen er ment som en korttids parkering for gjester og skal ikke brukes av beboere. Parqio app skal benyttes for å registrere parkering. Passord for garasjen er som følger: Bergerhage2024!

12 - Bruk av garasjelegget

Garasjeporten skal holdes stengt og døren i garasjeporten skal til enhver tid være lukket og låst.

Sendere (åpnere) til garasjeportene må ikke legges synlig i parkerte biler i garasjene eller på sameiets parkeringsplasser. Tapt eller stjålet sender må straks meldes til styret, som vil sørge for nullstilling av senderen.

Det er ikke tillatt med vask eller reparasjoner av bil i garasjelegget.

Lagring av løsøre og innbo skal ikke skje i garasjen.

Ladning av EL-biler skjer etter retningslinjer vedtatt for garasjen.

Opphold og lek i garasjen er ikke tillat

13 - Eierskifte og utleie

Seksjonseiere som selger eller leier ut sin garasje plass/leilighet plikter å melde dette til styret.

Korttids utleieleie utleie via Air BNB eller lignende er ikke ønskelig

Styret oppfordrer alle seksjonseiere som ønsker å leie ut sin bolig til å gjøre dette gjennom utleiebyrå. Styret og forretningsfører skal informeres om dette.

Gjentatte klager på leietakere vil kunne medføre bortvisning.

14 - Brudd på husordensreglene.

Eventuelle klager på nabo for brudd på trivselsreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold rettes skriftlig direkte til naboen selv, med kopi til sameiestyret. Gjentatte og / eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret direkte. Anonyme klager vil ikke bli behandlet. Vi behandler alle klager konfidensielt.

Styret skal gjennom styrevedtak treffe nærmere forføyninger i sakens anledning i henhold til gjeldende husordensregler og sameiets vedtekter.

Den enkelte sameier er ansvarlig for at trivselsreglene og vedtektene blir overholdt av hele husstanden, leietakere eller andre som er gitt adgang til eller skal benytte gjeldene bolig.

Ballkongelett:

Risting av tepper og lignende over rekkverk er ikke tillatt.

Den enkelte plikter å holde generell orden på egen balkong/terrasse/uteområde. Skrot, pappesker ol skal ikke oppbevares på disse områder. Det er heller ikke lov å montere elektriske komponenter på balkonger, som parabol, varmepumper, kjøøl/frys etc.

Vasking av balkong skal foregå uten unødig bruk av vann, da dette renner ned til etasjen under, og skaper sjenanse. Beboere oppfordres ellers til alminnelig balkongvett: Ha ett normalt lydnivå på balkongen, det er tett mellom balkongene våre og det er lett å høre naboers høylytte samtaler og musikksmak.

Med vennligst hilsen

Styret i Berger Hage Boligsameiet.



VEDTEKTER – mars 2025
for
BERGER HAGE BOLIGSAMEIE
(org.nr. 925187399)

1.Navn**1-1 Navn, formål og opprettelse**

Sameiets navn er Berger Hage Boligsameie.

Sameiets formål er å ivareta seksjonseiernes felles interesser og administrasjon av eiendommen og fellesanlegg av enhver art.

Sameiet består av 192 boligseksjoner, fordelt med 101 boligseksjoner på bygg A og F oppført og innflyttet i trinn 1 og deretter 91 boliger i byggene B, C, D og E i trinn 2. Under blokkene er det en felles garasjekjeller som inneholder bl.a. tekniske rom, boder, sykkel- og parkeringsplasser, trapper og heisopp ganger. Det er heis fra hvert bygg til garasjekjeller.

Det er etablert felles takterrasse på bygg A, B og deler av bygg E.

Sameiet ble bygd ut i to trinn hvor henholdsvis trinn 1 ble innflyttet 2. kvartal 2020 og trinn 2 i 3. kvartal 2020.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt en eller flere tilleggsdeler. Private balkonger, bod og terrasser inngår i bruksenheter for boligene. Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler samt sameiebrøkens størrelse, fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således bl.a hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner (også balkongkonstruksjon) samt inngangsdører fra kjeller, balkong og terrasser, vinduer, trapperom med heis, ganger og andre fellesrom.

Stamledningsnett for vann, avløp og gulvvarme fram til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenheter og elektrisitet fram til og med felles sikringskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene seksjonseiernes felles behov.

2. Rettslig råderett**2-1. Eierseksjoner**

Den enkelte seksjonseier har full råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse med mindre andre bestemmelser i disse vedtekter begrenser dette.

Seksjonseier har plikt til å melde salg eller bortleie av seksjonen skriftlig til sameiets styre/forretningsfører om hvem som er ny eier/leietaker. Dette gjelder også utleie av parkeringsplasser. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører av sameiet.

En seksjonseier blir fullt ansvarlig for leierens handlinger eller unnlaterelser eller andre forhold til sameiet (slik som trivselsregler, parkeringsregler etc)

Ingen, ei heller juridiske personer, kan erverve mer enn 2 seksjoner i Sameiet.

Det er tillatt med kameraovervåkning innenfor enhver tids gjeldende lover og regler.

2-2. Garasjeanlegg**2-2-1. Disponering garasjeanlegg**

Alle sameiere/leietakere har tilgang til garasjeanlegget med kjøreatkomst, atkomst til trappeopp gang/heiser til de enkelte bygg, samt sykkelparkeringsplasser og diverse nummererte boder som tilhører respektive sameiere. Styret disponerer diverse tekniske rom og bod. Garasjeanlegget fungerer også som alternativ rømningsvei/atkomstvei under gitte situasjoner.

1

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra garasjeanlegget. Bruken av garasjeanlegget må ikke være til skade eller ulempe for andre sameiere. Bilvask er ikke tillatt i garasjeanlegget.

2-2-2. Eierforhold parkeringsplasser

Det er 223 oppmerkete parkeringsplasser i garasjeanlegget, hvorav 11 er avsatt som gjesteplasser. Ingen sameiere kan eie mer enn 2 parkeringsplasser med mindre Styret har tillatt noe annet. Nummererte parkeringsplasser er kjøpt separat av enkelte sameiere eller utgjør gjesteplasser for Sameiet med egne parkeringsregler.

Parkeringsplasser skal i utgangspunktet følge den respektive sameier, og kan bare fremlegges for salg til andre eiere i Sameiet eller inngå som ekstra gjesteplasser dersom Styret finner det hensiktsmessig. Ved salg og utleie skal dette meldes skriftlig til Styret og forretningsfører med nødvendige formalia. Ved eierskifte må det påregnes et eierskiftegebyr til forretningsfører.

2-2-3. HC-plasser

Garasjeanlegget har til enhver tid et visst antall parkeringsplasser tilrettelagt for forflyttingshemmede (HC-plasser). Det påhviler Styret å påse at HC-plassene er tilgjengelige for de som kan dokumentere behov for slik plass. Styret kan ved behov tilstrebe bytte/overføring av parkeringsplass samt eventuell tilhørende bod i bakkant for å legge behovene bedre til rette for bruk av HC-plasser. Det er imidlertid ikke gitt at slike behov kan oppnås.

2-2-4. Ladning av el-bil

Det er lagt til rette for at alle private parkeringsplasser kan få installert ladestasjon for el-bil ladning. Det er den enkelte sameier som må bestille og bekoste installasjonen, som må skje gjennom den til enhver tid operatør av ladeanlegget som Sameiet har avtale med. Ladebrikkene til de enkelte gir tilgang til ladeboksene og innebærer direkte fakturering hver måned. Styret inngår avtale med operatørselskapet om drift og vedlikehold. Styret er berettiget til å fjerne kabler og annet utstyr som ikke er levert og montert av operatørselskapet for ansvarlig parkeringsplassseier sin regning.

2-2-5. Ansvar, drift og vedlikehold

Det er ikke tillatt å benytte garasjeplassene til annet enn plassering av kjøretøy eller tilhenger innenfor grensene for den enkelte plass. Ved overtredelse kan Styret påtale forholdene og etter nærmere varsel, fjerne eventuelle gjenstander for parkeringsplassseiers regning.

Det påhviler alle brukere en plikt til å melde fra til Styret om skader, selvforskyldt eller ei, på alle bygningselementer, installasjoner eller kjøretøyer. Sameiet har installert kameraovervåkning i garasjen for å ivareta sikkerhet og tilsyn ved uønskede hendelser. Dokumenterte skader/utgifter vil bli belastet skadevolder.

Styret sørger for drift av alle støttefunksjoner. Feiing og vask av garasjen skjer 1 gang årlig på forsommeren. Da må alle kjøretøy vekk fra sine plasser på aktuell dag etter nærmere oppslag/orientering til sameierne. Eventuell borttauing og fjerning av hensatte gjenstander må påregnes bli gjennomført for parkeringsplassseiers regning.

Felleskostnader for særskilt drift og vedlikehold av garasjeplassene budsjetteres årlig og fordeles eierne av de enkelte plasser gjennom månedsleien. Eventuelle månedlige justeringer bestemmes av Styret.

3. Bruk av boligen og fellesarealene**3-1 Rett til bruk**

(1) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere eller hindre rømningsveier. Private gjenstander eller søppel skal ikke henges på fellesarealer.

(3) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

2

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning av Styret/Årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise, paviljonger o.l.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og inn-glassing, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

3-2 Trivselsregler

Styret fastsetter trivselsregler. Seksjonseierne plikter å følge de trivselsregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på trivselsreglene kan anses som brudd på seksjonseierens forpliktelser overfor Sameiet.

3-3 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av dører og vinduer, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc kan kun skje etter en samlet plan for hele bygningsmassen og etter forutgående vedtak i Sameiet og/eller Styret.

4. Vedlikehold

4-1 Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte seksjonseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til forsvarlig vedlikeholdt, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Seksjonseierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, innvendige rør, sikringskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, eventuelle varmekabler og varmeradiatorer, kraner og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom og inntaksskap for gulvvarme må inspiseres og brukes/vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Seksjonseier anbefales å følge informasjon i «Brukerveiledning bolig» som ble utlevert ved overtagelse av seksjonene, både med tanke på reklamasjon overfor utbygger og vedlikehold.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som innvendige rør, sikringskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, eventuelle varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, røropplegg, gulvbelegg, vegg-, gulv, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og inngangsdør/innvendige dører med karmen.

(3) Seksjonseier har også ansvaret for opp staking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og frem til sameiets felles-/hovedledning. Sameier skal også rense eventuelle sluk på balkonger og private terrasser.

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

(5) Oppdager seksjonseier skader i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende melding til Styret.

(6) Seksjonseier kan bli erstatningsansvarlig overfor Sameiet og andre sameiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

(7) De seksjonene som har private takterrasser, plikter selv å vedlikeholde takterrassen (inklusive plante kasser og skillegjerdet).

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal Sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer/isolerglass og ytterdør til byggene ved fremtidig fornyelse, eller utskifting av utvendige tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk samt rør eller ledninger som er bygd inn i

bærende konstruksjoner med unntak av eventuelle varmekabler den enkelte seksjonseier har installert. I tillegg kommer varmeveksler/installasjoner felles for boligene.

(4) Seksjonseier skal gi adgang til boligen slik at Sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødige ulempe for sameieren eller annen som bruker boligen.

(5) Seksjonseierne kan kreve erstatning fra Sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra Sameiet.

(6) Felles takterrasser, skillevegger (mot felles og private takterrasser) og plante kasser er Sameiet pliktig til å vedlikeholde. Beplantning på uteområdet kan ikke bli mer enn 2 m høye.

5. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

5-1 felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameierbrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene eller nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale felleskostnader etter spesifisert regning fra forretningsfører. Fakturabeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom Årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

Som felleskostnader gjelder bl.a. felles strøm, felles forsikring, gressklipping, buskklipping, vaktmestertjenester, renhold, honorarer til forretningsfører, revisor, styrehonorarer og valgkomité, kommunale avgifter, drift og serviceavtaler for tekniske installasjoner, fellesarealer, lekeplasser o.l.

(3) Fjernvarmen vil bli belastet samtlige eierseksjoner etter avregningsdata fra leverandør, og vil fremstå som særskilt post i felleskostnadene.

(4) Kostnader for etablering av fellesanlegg for TV og internett og avtaler inngått med aktuelle leverandører, inngår i felleskostnadene, unntatt avtaler den enkelte beboer inngår med teleleverandør.

5-2 Panterett for sameierens forpliktelse

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført.

5-3 Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier, til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine plikter, kan Styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. Eierseksjonsloven §38 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir Styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører seksjonseiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameiers oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan Styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdsesloven kapittel 13.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire (2-4) andre medlemmer med en til tre (1-3) varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. Styret bestemmer om og når varamedlemmer skal innkalles.

(3) Årsmøtet skal velge Styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. En valgkomité, bestående av en til to personer, som foreslås av Styret/Årsmøtet, legger frem en innstilling til kandidater, basert på en instruks utarbeidet av Styret. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene og valgkomitéen for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

7-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at Styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at Styret sammenkalles. Innkalling med agenda og eventuelle sakspapirer skal foreligge senest 2 dager før møtet.

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

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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Protokoll fra møtene skal fremlegges innen 1 uke for de fremmøtte for eventuelle bemerkninger/presiseringer i løpet av 2 dager på og endelig protokoll sendes ut senest 14 dager etter avholdt møte.

7-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anlegg og i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på Årsmøtet. Styret skal til enhver tid ha egen prosedyre for valgkomitéen.

7-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

7-5 Inhabilitet

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

7-6 Representasjon og fullmakt

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift av styreleder og ett styremedlem i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av Årsmøtet eller Styret.

Styret kan gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

(1) Årsmøtet har den øverste myndighet i Sameiet.

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

8-2 Tidspunkt for Årsmøtet

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

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

8-3 Innkalling til årsmøtet

(1) Styret innkaller til Årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte (8) og høyst tju (20) dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre (3) dager. I begge tilfeller skal det gis skriftligbeskjed til forretningsføreren.

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

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene Årsmøtet skal behandle. Skal Årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels (2/3) flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære Årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når Styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

8-4 Saker Årsmøtet skal behandle

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

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

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- Velge styremedlemmer og valgkomité
- Behandle vederlag til styret og valgkomité

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en (1) uke før ordinært Årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

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

8-5 Hvem kan delta i Årsmøtet

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

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

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

8-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder Årsmøtet med mindre Årsmøtet med mindre enn Årsmøtet velger en annen leder. Møteleder behøver ikke være seksjonseier.

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

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på Årsmøtet

I Årsmøtet har hver seksjon en stemme og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres sakene ved loddtrekning.

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på Årsmøtet.

(1) Beslutninger på Årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan Årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er vedtatt i loven.

(2) Det kreves flertall på minst to tredjedeler (2/3) av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet.
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- Salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i Sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- Samtykke til at formålet for en eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- Samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- Endring av vedtektene

8-9 Flertallskrav ved særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre en fem (5) prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på Årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem (5) prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler (2/3) av de avgitte stemmene på Årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg at samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten (1/2) av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

Alle seksjonseierne må, enten på Årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis Sameiet skal kunne ta beslutning om:

- Salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- Oppløsning av Sameiet
- Tiltak som medfører vesentlig endring av Sameiets karakter
- Tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere

8-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende krever beslutninger fra de seksjonseiere det gjelder:

- At eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealer vedlike
- Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- Innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt 5

8-12 Inhabilitet

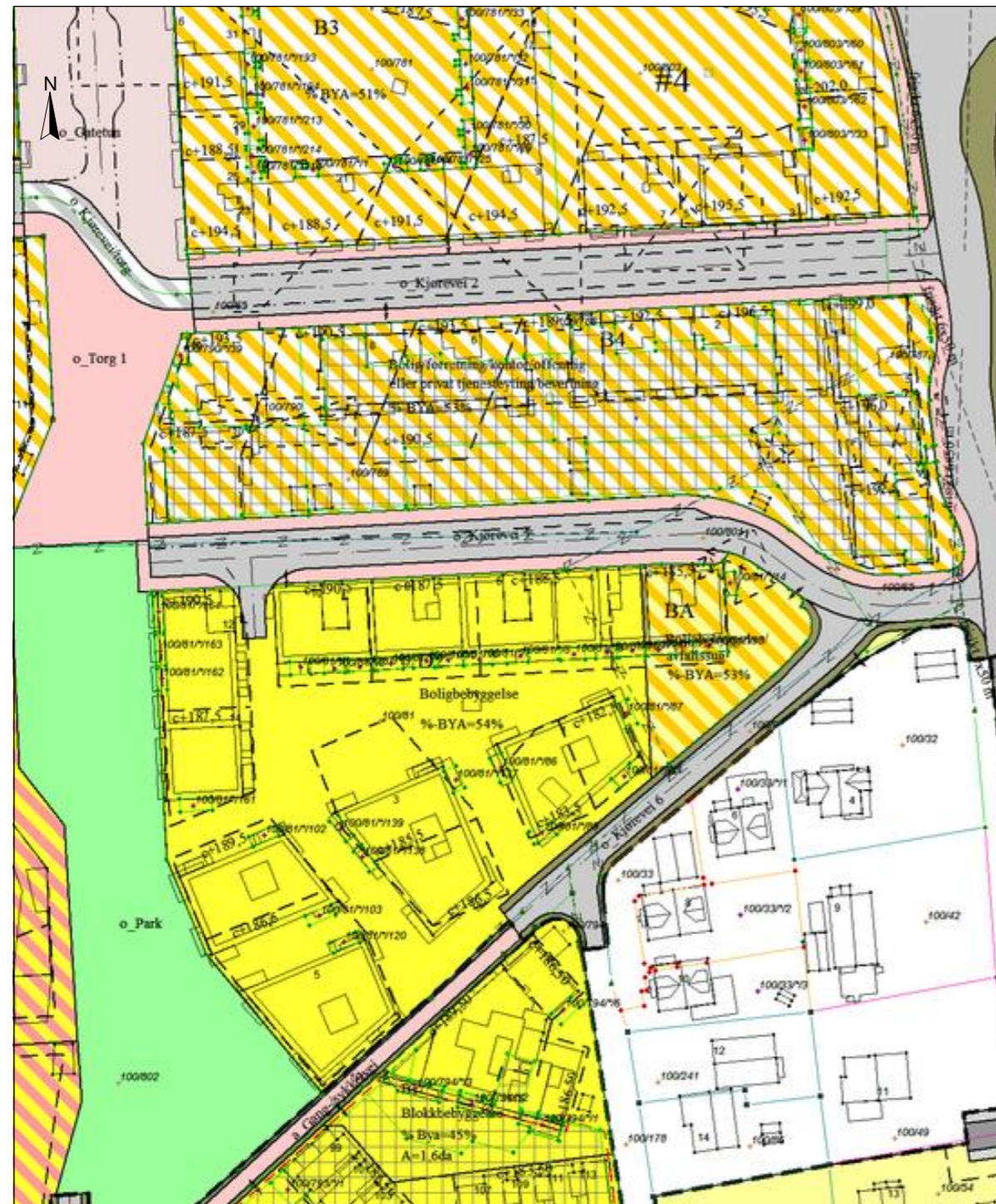
Ingen kan delta i en avstemning om:

- Et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- Ens eget eller ens nærstående ansvar overfor Sameiet
- Et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor Sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot Sameiets interesser
- Pålegg eller krav etter Eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot seg selv eller ens nærstående

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig

9. Forholdet til Eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr 65.



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

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioritert dine klare.

2. Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon - da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring

(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokat hjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvisning. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være tryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevvarmere 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.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmeistring gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Per O. Lunds gate 6, 1475 FINSTADJORDET. Gnr. 100, bnr. 81, snr. 82 i Berger Hage Boligsameie, oppdragsnr.: 1510260056
Megler: Kristian Bjørnstad Hansen, mobil: 47832617, e-post: kbh@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



proaktiv.no



Kristian Bjørnstad Hansen
Partner / Eiendomsmegler
478 32 617
kbh@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Lillestrøm

Postboks 208 , 2001 LILLESTRØM, 63 80 59 90, lillestrom@proaktiv.no