NORDVIK

Marcus Thranes vei 12B

2 soverom | 61 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Marcus Thranes vei 12B

Innhold

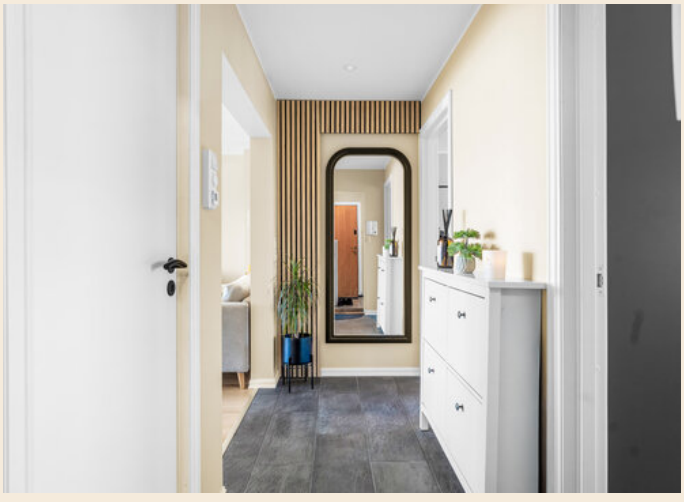
4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Nabolagsprofil
8	Om boligen
19	Egenerklæringsskjema
24	Tilstandsrapport
50	Vedlegg
58	Andre vedlegg
144	Bilder
145	Kontaktinfo
148	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
151	Forbrukerinformasjon om budgivning
152	Budskjema

Salgsoppgave produsert 24.04.2026









Nøkkelinformasjon

Stilren, nyoppusset 3-roms med sydvestvendt balkong.
Gjennomgående høy standard. God lagringsplass - Parkering*

Prisantydning	**4 340 000,-**
Omkostninger	**109 880,-**
Totalpris	**4 454 358,-**
Fellesgjeld	**4 478,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 065,-**
BRA-i	**61 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1965**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

En tiltalende leilighet med gjennomgående planløsning. Beliggenheten er svært attraktiv og sentral på Fjellhamar med kort vei til Lørenskog Stasjonsby og Langvannet.
Med kort gangavstand til Lørenskog sentrum og togstasjon (Oslo-takst) med hyppige avganger til Oslo sentrum, bor du med alt du trenger innen kort rekkevidde. I tillegg har du flotte turmuligheter i nærheten.

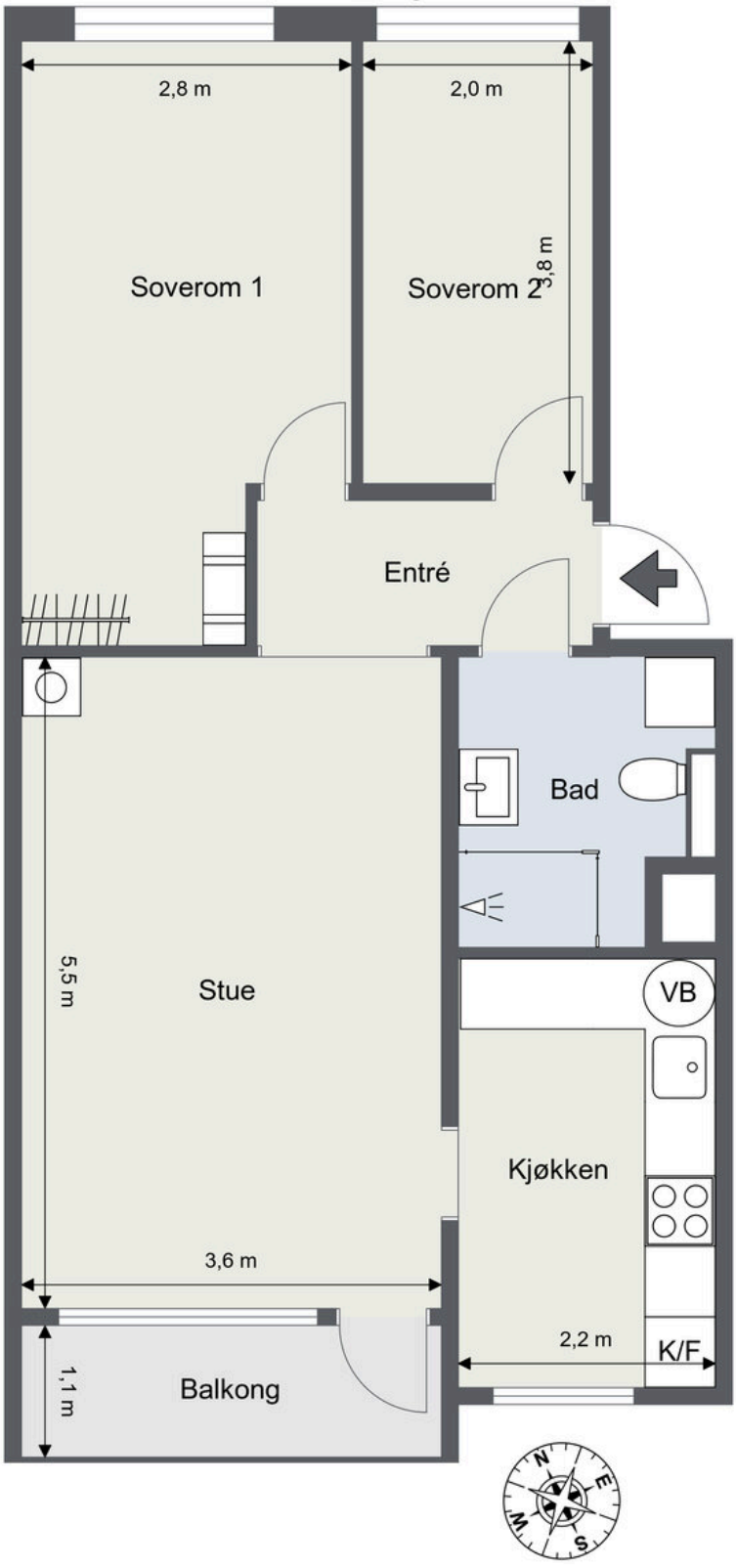
Lekker 3-roms selveier i 2. etg.
Ingen fellesgjeld
Badet er renovert i 2025
Nytt Ikea-kjøkken m/integrerte hvitevarer 2025
Overflater er oppusset i 2025.
Downlights
Lys og romslig stue med pipeløp
To soverom av god størrelse + mye skapplass
Sydvestvendt balkong på 4m²
Disponibel kjellerbod på 9m²
Mulighet for å leie garasje-/parkeringsplass*
Nærhet til tog, buss og kjøpesenter
Ingen forkjøp

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 61 kvm
Total BRA: 61 kvm

Marcus Thranes vei 12B

2. Etasje



Denne tegningen er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme og kan ikke måles på.

Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Marcus Thranes vei 12B

Nabolaget Fjellet - vurdert av 47 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Luhr skole (1-7 kl.) 498 elever, 21 klasser	**10 min** 0.9 km
Solheim skole (1-7 kl.) 506 elever, 20 klasser	**23 min** 2 km
Nye Fjellhamar skole (1-7 kl.) 804 elever, 35 klasser	**6 min** 2 km
Wang Ung Romerike (8-10 kl.) 190 elever, 6 klasser	**11 min** 0.9 km
Kjenn skole (8-10 kl.) 564 elever, 40 klasser	**21 min** 1.8 km
Mailand videregående skole 900 elever	**22 min** 2 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	**6 min** 2.6 km

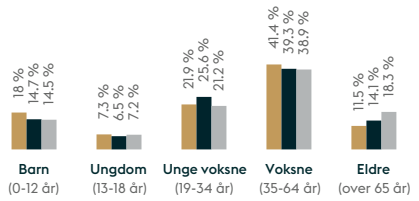
Offentlig transport

Postterminalen øst i Skårervei... Linje 120	**7 min** 0.6 km
Lørenskog stasjon Linje L1	**8 min** 0.7 km
Stovner Linje 4, 5	**9 min** 3.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**19 min** 14.5 km
Oslo Gardermoen	**28 min**

Barnehager

Framtia barnehage (1-5 år) 101 barn	**9 min** 0.8 km
Margaretalia barnehage (1-5 år... 46 barn	**10 min** 0.8 km
Steinerud barnehage (0-5 år) 140 barn	**12 min** 1 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Fjellet	1 597	662
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Bra 68/100

Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane

Sport

Langvannet aktivitetsanlegg - ...	**10 min**
Luhr skole	**10 min**
EVO SNØ	**10 min**
Sportytude Lørenskog Snø	**12 min**

«Hyggelige naboer. Sentralt til alt. Grøntområder.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 83/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 82/100

Trafikk
Lite trafikk 79/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
65-0066/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Marcus Thranes vei 12B, 1470 LØRENSKOG
Gnr 106, bnr 68, snr 16 (ideell andel 1/1) i Lørenskog kommune

Selgere
Aslan Mirzad
Soraya Khoram Mirzad
Moharram Ali Mirazad

Kjøpesum og omkostninger
4 340 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
108 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
109 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
122 880,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 449 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 462 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1965

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 61 kvm
BRA-e: 9 kvm
Totalt BRA: 70 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:

Selveierleilighet
2. etasje:
BRA-i: 61 kvm. Bad, entré, kjøkken, to soverom, stue
Total BRA: 61 kvm.
TBA: 4 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 9 kvm. Bod
Total BRA: 9 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

Innhold
Boligen har en god planløsning, og inneholder:
2. etasje BRA-i 61 m²: Bad, entré, kjøkken, to soverom, stue

I tillegg disponeres:
- Bod i kjeller på 9 m²

Standard
Entré:
Adkomst via trappegang til tredje etasje. Leiligheten har blitt oppgradert innvendig i 2025, med tidsmessige lyse flater. I gangen er det plass til skoskap.

Stue:
Stuen er et sosialt allrom med utgang til balkong. Rommet har store vindusflater og fint utsyn. Det er god plass både til sofaseksjon, tv-møbel og spisegruppe. Stuen har pipeløp som per dags dato ikke er i bruk. Fra stuen er det utgang til en koselig sydvestvendt balkong på 4 m².

Kjøkken:

Kjøkkenet har en lys og moderne IKEA-innredning med glatte hvite fronter, laminat benkeplate og nedfelt kompositttkum med ettgreps kjøkkenkran. Det er satt inn integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, mikro, stekeovn, induksjonsplatetopp og kjøle-/fryseskap. Det er stikkontakt under overskapet, laminat mellom benken og overskapene, samt ledlys under overskapene. Det er ikke montert waterguard, men det er montert komfyrvakt. Kjøkkenet har ventilator med kullfilter.

Bad:
Badet er oppusset i 2025 med mikrosement på vegger og gulv samt nye innredninger, eier har dokumentasjon. Arbeidet er utført av Patrick Juste / Mise en Scene Mikrosement. Badet er innredet med vegghengt toalett, servant med ettgreps kran og underskuffer samt rundt speil på veggen. Det er etablert dusjhjørne med faste og svingbare vegger av glass, samt satt inn opplegg for vaskemaskin. Det er montert nytt toalett, ny servant, nytt LED-speil, nytt dusjarmatur og nye dusjvegger i 2025.

To soverom:
De to soverommene i leiligheten ligger tilknyttet entréen. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord. Videre er en opprinnelig innvendig bod blitt innlemmet i soverommet, og er i dag utstyrt med åpen garderobeløsning. Leiligheten disponerer også en kjellerbod på 9 m² for ytterligere oppbevaring. Soverom nr. 2 fungerer ypperlig som barnerom, gjesterom eller kontor - her er mulighetene mange. Rommet har plass til seng, nattbord, garderobeløsning og evt. skrivebord.

Innvendige overflater:
Gulv med laminat.
Vegger av malte plater og malte betongvegger.
Himlinger med malte plater. Høyde i stue er 2,48 m.
Downlights i kasse rundt stuetaket, dovnlights i entrè.

For full oversikt over tilstandsgrader, se punktet Byggemåte eller se vedlagt tilstandsrapport.

Parkering
Det medfølger ikke parkering.

Garasje eller fast parkeringsplass kan leies av sameiet når ledig. Svar fra styreleder 24.04: Det er ikke venteliste på parkeringsplass, garasje er det tre på venteliste.

Fast parkeringsplass leies for kr 100,- pr mnd.
Garasjeplass leies for kr 300,- pr mnd.

Det er etablert 2 ladestasjoner for elbil, disse administreres av Wattif og betales direkte på lader.

For øvrig gateparkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Modernisering og påkostninger
Oppussing av hele boligen:
- Pusset opp badet - Nytt servant, speil med lys, toalett, dusjarmatur, dusjvegg, mikrosement over eksisterende fliser på vegger/gulv, nye spotter og malt taket, nye dørlister og ny dør. Mikrosementen er lagt oppå gulv og vegg fliser fra 2007 i følge eier.
- Oppgradert hele EL-anlegget av fagmann. Dokumentasjon foreligger. Nye spotter i gang, nye spotter i stuen, nye lamper på soverom, nye lysskinne på kjøkken, stikkontakt ut til balkongen, nye stikkontakter i hele boligen, dimmer til gang ,stuen og bad, lysbrytere på soverom, stue, gang og kjøkken.
- Nytt laminatgulv i i hele leiligheten utenom bad og gang, nye PAX skap på begge soverom blir inkludert, nye gipsvegger i alle rom og på tak, nye innerdører til soverom og bad, nye lister i alle rom, ny spilevegg med LED-lys i stue og gang, nytt stort speil i gangen, nye terrassefliser, malt balkongen, nye brannalarmer i boligen, ny elektrisk dørlås til leiligheten hvor man benytter kode.
- nytt hovedvindu i stuen.
- hele boligen ble oppusset sommeren 2025.
2025

Sammendrag selgers egenerklæring
- Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firmanavn: Patrick Juste / Mise en Scene Mikrosement på eksisterende gulv- og vegg fliser. Det ble i tillegg montert nytt toalett, ny servant, nytt LED-speil, nytt dusjarmatur og nye dusjvegger. Firmanavn: Norsk Standard Elektro AS Monterte nye spotter, ny gulvtemperatur bryter til varmekabler, ny dimmer til spotter, ny bryter til led-speil.

- Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Norsk Standard Elektro AS:
EL-anlegg:
- utført av fagfolk med dokumentasjon.
- helt nytt EL-anlegg med utskiftning av gammelt utstyr i sikringsskapet
- nye spotter, ledskinne, lamper, lysbrytere, dimmere, stikkontakter
- nye MILL panelovner i begge soverom og stuen.
Arbeidet ble utført våren 2025.

- Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Ja. Når ble kontrollen utført? Våren 2025

- Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: EL-billader plass i regi av sameiet. Felles bruk av laderen. Styret kan kontaktes for mer info rundt arbeidet.

Bygningssakkyndig
Øivin Brækkan

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 22.04.2026
Bygning:

Boligblokk bygget med bærekonstruksjoner i betong, fundamentert på faste masser. Etterisolerte fasader kledd med teglstein. Flate tekkede tak.

Vinduer:
Hvite PVC-vinduer, innadslående med vippefunksjon i toppen med trelags glass. Fastkarmvindu i stua.

Dører:
Malt inngangsdør til leiligheten, dørkikkert og sikkerhetslås. Elektronisk dørlås, utsiden med eikefiner. Merket med brann- og lydklassifikasjon.
Balkongdør i plast som er enkel utadslående med trelags glass.

Balkong/terrasse:
Balkong i betong, trefliser på gulvet. Areal 4,0 m2 og ligger vendt mot sørvest.
Hvitmalte himlinger og sidevegger av betong, rekkverk med høyde 0,98 m i betong og stål. Stikkontakt på veggen.
Renne i front med rørutstikk gjennom rekkverket.

VVS-installasjoner:
Rør i rør vannledninger med koblingsskap på badet med plastrør ut på siden bak vaskemaskin for lekkasjedeteksjon. Stoppekran i koblingsskapet. Åpne forniklede rør på vegg i badet til tappepunkter.
Avløpsrør er skjult i konstruksjoner og kasser. Soilrør av støpejern fra byggeåret.
Varmtvannsbereder på ca120 liter, plassert i hjørnet i kjøkkenbenken. Ingen tilgang til bereder uten å demontere en foring
i kjøkkeninnredningen.

Luftbehandling:
Naturlig ventilasjon fra byggeår, tilluft via ventiler i vegger eller spalter i vinduer. Avtrekksventiler i våtrom. Dagens forskrifter har strengere krav til ventilasjonsløsning.

Elkraft:
Sikringsskap er plassert i felles oppgang. Sikringsskap har automatsikringer med jordfeilsbryter. Det er delvis skjult og åpent elektrisk anlegg. Oppvarming ved elektriske ovner. Varmekabel på badet. Elbillader på p-plass i regi av sameiet. Felles bruk av laderen. Styret kan kontaktes for mer info rundt arbeidet. Elviarapport uten merknader foreligger fra 2025.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3).
TG3 med store eller alvorlige avvik:

TG2 med avvik som kan kreve tiltak:
Innvendig > Overflater - fliser i entré: Det er påvist andre avvik: Det er påvist bom i fliser i entréen.

Tekniske installasjoner > Vannledninger: Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er påvist andre avvik: Varmtvannsbereder er innelukket i innredningen.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er registrert bom eller hulrom i fliser bak mikrosementbelegget på veggene.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv : Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er to sluk i rommet, fallforhold er mindre enn det forskriftene krever. Det er ikke motfall. Det er hul lyd under enkelte fliser, ingen tegn til løse fliser.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Det er ikke registrert spalte for lekkasjedeteksjon under toalettet.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Klappventil på kasse i badet.

Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning: Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

TGIU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hullboring er ikke utført, det er mur- og betongkonstruksjoner i veggene. Det er utført fuktsøk på overflaten av vegger inne i badet uten utslag for fukt med Protimeter Surveymaster.

Tilstandsrapport ligger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter anbefales å sette seg inn i denne.

Innbo og løsøre
Følger med boligen: Integrerte hvitevarer, panelovner
Følger ikke med boligen: Vaskemaskin
TV, vaskemaskin og panelovner i soverom og stue medfølger ikke boligen ved salget. Panelovner kan tas en nærmere prat om å evt følge med.

Store IKEA skap medfølger salget.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Elektrisk fyring med panelovner og varmekabler. Det er pipeløp i stuen.

Informasjon om strømforbruk

Årlig strømforbruk: 7000 kWh. Strømkostnad forrige år: 11000 kr (inkl. nettleie).
Forbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 065,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene dekker grunnpakke internett, renovasjon og kommunale avgifter.

Felleskostnader utgjør kr 2.600,- men i tillegg kommer a konto vann/avløp med kr 465,- pr beboer pr mnd.

Det er vannmåler i alle leiligheter som avregnes av sameiet etter avlesning 30/6 og 31/12. Eier må besørge avlesning og sende inn målerstand til styret slik at det kan avregnes eksakt iht forbruk.

A-kontobeløpet justeres etter hvor mange som bor i hver leilighet.
Leilighet med én beboer: kr. 465,-
Leilighet med to beboere: kr. 930,-
Leilighet med tre beboere: kr. 1 395,-
Leilighet med fire beboere: kr. 1 860,-
Leilighet med fem beboere: kr. 2 325,-

Kommunale avgifter
Inkludert i månedlige felleskostnader.

Velavgift
Det er ikke kjent at eiendommen er tilknyttet velforening.

Andre utgifter
Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt
Kr 2 980,- pr. 01.01.2026
Fra og med 2026 er det innført eiendomsskatt på boliger i Lørenskog kommune.

Oppgitt beløp er avregnet med utgangspunkt i boligens prisantydning.

Eiendomsskatten for 2026 er på 1 promille.
Eiendomsskatten kan økes med 1 promille per år, til totalt 4 promille. Eiendomsskatten beregnes av 70% av boligverdien og det blir også fratrukket et bunnfradrag på kr 100.000.

Boligverdien som legges til grunn for beregningen er markedsverdi fra Skatteetaten. For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se https://www.lorenskog.kommune.no/tjenester/skatt-naring-og-landbruk/eiendomsskatt/beregning-av-eiendomsskatt/

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 946 186,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 784 745,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er tilknyttet bredbånd/fiber.

Sameiet

Navn og orgnr.
Langevann Boligsameie, orgnr. 971 266 309

Om sameiet
Diverse opplysninger om sameiet:
- Langevann boligsameie: Gnr. 106 og bnr. 68 i Lørenskog kommune.
- Sameiet består av 36 seksjoner i Markus Thranes vei 10 og 12.
- Styrets leder: Tove Granan Mathiesen
- Forretningsfører: Per Ingar Skogseth
- Revisor: Slm Revisjon AS
- Trappeoppgangene vaskes én gang i uken.
- Det er felles vaskeri i sameiet.

Hentet fra årsmøtedokumentene fra 2026:
Oppgraderinger/vedlikehold:
Vannmåler leses av 2 ganger årlig. Den ble montert på hovedinntaket, skulle vi hatt automatisk avlesning ville det blitt veldig dyrt. Felleskostnadene ble redusert med kr. 400,- pr mnd, et a-kontobeløp ble innført i steden.

Vi har hatt mus i kjelleren, det er oppdaget noen i bodene i gangen mellom 12C og 12B. Vi hadde besøk av Anticimex. Det ble sendt ut melding om at boden måtte være åpen eller levere nøkkel del dagen, men responsen var dårlig. Det var to boder som var åpne og vi fikk én nøkkel. Konklusjonen var at lukene i alle bodene skal skites ut. Vi må også passe på at utgangsdørene holdes lukket.

Det er blitt observert skjeggkre, der er det satt ut feller.

Av store prosjekter vi har på listen er:
- Bytte ut alle luftelukene i bodene
- Bark i skråningen
- Nytt belegg i oppgangene
- Elektrisk avtrekk på taket
- Rense avløps- og ventilasjonsrørene
- Nytt låsesystem på inngangsdørene nede
- Nytt gulvbelegg på vaskerommet

Vi har fått beskjed av forsikringsskapet at vi må være flinkere til å lufte. Vi har ikke luftekanal på vinduene, noe som gjør leilighetene "tette". Det er viktig å lufte ut hvis man tørker tøy i leiligheten.

Vedlikeholdshistorikk utført i regi av sameiet
- Rehab av blokken ferdig 2004
- Ny hovedtavle 2010
- Nytt tak 2012
- Asfaltert 2014
- Maling av balkonger 2015
- Skiftet vinduer 2016
- Sensor lamper i kjeller/oppganger 2018 - Fiber i 2018
- Ladestasjon 2019
- Malt garasjene 2020
- Utelamper til LED 2020
- Boning av trapper i oppg 2021
- Nye pipehatter 2021
- Vannmåler i 2022

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i årsberetning, vedtekter og husordensregler som følger som vedlegg. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i styre og/eller på generalforsamling.

Forretningsfører
Langevann Boligsameie

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 4 478,-pr. 31.12.2025

Sameiet har ingen felles lån.

Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 20 914,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2025 viste er driftsresultat på kroner 326

465,-. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 219 752,-.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det arrangeres to dugnader i året, vår og høst.

Dyrehold
Det er tillatt med et dyr per leilighet. Alle hunder skal holdes i bånd innenfor boligsameiets område. Det skal brukes pose. Lufting av hunder skal skje utenfor boligsameiets område. Alle hundeeiere må feie opp hundehår som ligger igjen i trappeoppgangen. Dette bø skje minst en gang i uken. Ingen dyr skal være til sjenanse for andre beboere.

Sameiets forsikring
If
Polisenr. SP397820.15.1

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 4 964 kvm (Eiertomt)
Felles eiet tomt. Opparbeidet og beplantet med plen, prydbusker og trær, dels naturtomt med synlig fjell, trær og naturlig vegetasjon. Lekeplass på tomten med lekestativ.

Fra stuen er det utgang til en sydvestvendt balkong på ca. 4 kvm. Balkongen er overbygd og det er utsyn mot sameiets fellesarealer.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra eiendomsmegler. Velkommen til visning!

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Meget sentral beliggenhet i populært område på Fjellhamar i Lørenskog Kommune. Fra eiendommen er det kun få minutters gange til både skoler i alle trinn, barnehager, togstasjon, flotte rekreasjonsområder og et rikt utvalg av fasiliteter.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og tog. Nærmeste holdeplass er Postterminalen som ligger ca. 5 minutter fra leiligheten. Det er ca. 8 minutter til Lørenskog stasjon med togforbindelse til bl.a. Oslo og Lillestrøm. Lørenskog sentrum bussterminal, og fremstår som et kollektivt knutepunkt med hyppige avganger mot Oslo Bussterminal og Lillestrøm. Med bil fra Fjellhamar tar det ca. 5 minutter til Strømmen Storsenter, 8 minutter til Lillestrøm, 15 minutter til Oslo S og 23 minutter til Oslo lufthavn

Kommunen har ikke skolekretser, men “veiledende inntaksområder” for hver barneskole. Fra leiligheten er det gangavstand til Luhr barneskole og Fjellsrud ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, blant annet Lørenskog og Mailand vgs., samt et godt utvalg av barnehager.

Dagligvarehandelen kan enkelt gjøres på Rema 1000, Coop Mega eller Kiwi. På Fjellhamar Torg finner du også apotek, frisør, legesenter, blomsterbutikk, fast-food, Garcon kafé med mer. Ønsker du ytterligere servicetilbud er det kort vei til både Metro og Lørenskog Storsenter Triaden, samt Strømmen Storsenter med 200 butikker og tilknyttede virksomheter. Lillestrøm og Oslo sentrum ligger også godt innen rekkevidde.

Fra eiendommen er det kort vei til Langvannet med blant annet fin langgrunn badeplass, Vesletjernet med flytebrygge og Fjellhamardammen miljøpark. Lørenskog Hus kan absolutt anbefales et besøk. Her finnes det blant annet kino, konserter, et flott bibliotek og kulturskole.

Fjellhamar har også et meget godt tilbud innen store og små idretter, og det finnes flere idrettsplasser og haller i nærområdet. Fra Marcus Thranes vei er det gangavstand til bl.a. Fjellhamar fotballstadion, Lørenskoghallen, flerbrukshall på Fjellsrud, svømmehall og tennisbane ved Kjenn, beachvolleyball og frisbeegolf ved Rådhusparken med mer. Litt lenger opp på Fjellhamar, i Grønlia - har du tilgang til marka som har flotte turløyper, lavvoplass, hinderløyper, sykkelstier og mye mer.

I området ved Lørenskog stasjon, kun få minutter unna eiendommen, finner du verdens råeste helårsarena for snøopplevelser – SNØ. Parken har et areal på totalt 50 000 kvm, fire alpine nedfarter, stolheis, koppheis og bånd, blåpark med bigjump, samt langrennsspor på rundt 2 km og et fantastisk lekeområde. Anlegget er åpent hver dag, hele året, alltid nypreppet, alltid gøy.

Snøbyen som er under utvikling blir et moderne prosjekt med kontorfasiliteter, flere torg og naturlige samlingspunkter, butikker, serveringssteder og hotell. Snøbyen har som mål å vise at lek, aktivitet, kunnskap og inspirasjon er forutsetninger for et godt liv. Prosjektet blir beskrevet som et av de mest innovative, kommersielle prosjektene som er blitt initiert i Norge noensinne.

Losby Gods og golfbane er et meget populært tur- og rekreasjonsområde. Gården er både utgangspunkt for turer innover i Østmarka, og målet for tur-/skigåere som starter i det sentrale Lørenskog. Mange tar seg innover i marka på sykkel, eller benytter kano fra Mønevann og videre innover vassdragene. Lørenskog kommune driver

Losby besøksgård og kafé, hvor de besøkende kan oppleve ulike husdyr på nært hold.

Bebyggelse
Småhus og blokkbebyggelse.

Offentlig kommunikasjon
Buss:
Postterminalen øst i Skårervei - 0.6 km

Tog:
Lørenskog stasjon - 0.7 km

T-bane:
Stovner - 3.8 km

Skoler og barnehager
Barnehage:
Framtia barnehage - 0.8 km
Margaretalia barnehage - 0.8 km
Steinerud barnehage - 1 km

Skole:
Luhr skole (1-7 kl.) 0.9 km
Solheim skole (1-7 kl.) 2 km
Nye Fjellhamar skole (1-7 kl.) 2 km
Wang Ung Romerike (8-10 kl.) 0.9 km
Kjenn skole (8-10 kl.) 1.8 km
Mailand videregående skole 2 km
Lørenskog videregående skole 2.6 km

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger bevitnelse datert 21.04.1966. I tillegg er det utstedt ferdigattest for ildsted på adressen Marcus Thranes vei 12B, datert 28.01.1997 og 23.02.2000. Det er ikke tilkoblet ildsted i leiligheten per i dag.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Dagens planløsning avviker fra de siste godkjente byggetegningene. På hovedsoverommet er en opprinnelig innvendig bod blitt innlemmet i soverommet, og er blitt innredet med garderobeløsning. Arealet som tidligere var bod er ikke godkjent som rom for varig opphold. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i et uregulert område, men er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanen. Området rundt er avsatt til bolig, friluftsområde, grønnstruktur, tjenesteyting, næringsbebyggelse (fremtidig), samferdselsanlegg mm.

Kommuneplan: Kommuneplanens arealdel
- Delareal 4 965 m2. Arealbruk: boligbebyggelse, nåværende

Kommuneplaner under arbeid: Kommuneplanens arealdel 2026–2038

Tomten grenser til Hovedbanen (toglinje). Eiendommen ligger i gul støysone iht. T-1442 / informasjon fra Lørenskog kommune sin kartportal.

Området ved Snøbyen/Lørenskog Stasjonsby er under omfattende utvikling og det planlegges flere nye bolig-/næringsprosjekter. Det må påregnes byggearbeid og endring i trafikkbilde i årene fremover.

Område ved rundkjøringen der Marcus Thranes vei begynner har flere tomter som er regulert til Næringsvirksomhet på kommuneplan omkranset. Det vil på sikt kunne bli nye næringslokaler også potensielt boligbebyggelse på tomtene i fremtiden da det er på reguleringsplan avsatt til Boligbebyggelse/blokkbebyggelse.

Det opplyses også at Langvannet med badeplasser som er regulert til friområdet er beliggende en kort spasertur unna boligen.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

1964/2922-1/8 10.09.1964 BEST. OM ADKOMSTRETT
Bestemmelse om kloakkledning
Rettighetshaver Gnr. 106 bnr. 60
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 68
Kommentar: Bestemmelse som forteller at gnr. 106 bnr. 60 har adgang til å opparbeide og benytte adkomstvei frem til sin eiendom i den sydlige delen av tomten på gnr. 106 bnr. 68 i Lørenskog kommune mot at de kan benytte innkjørsel. Samtidig gis gnr. 106 bnr. 60 til å føre

kloakkledninger langs sin adkomstvei.

1973/6622-1/8 23.10.1973 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om å rive/fjerne bygg når bygningsrådet forlanger det
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 68
Kommentar: Dokumentet forteller at sameiet må fjerne sykkelbod dersom eiendomsrådet forlanger det.

1981/692-1/8 03.02.1981 SKJØNN
Bestemmelse om fortau
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 68
Kommentar: Dokumentet er forsøkt innhentet hos kartverket, men megler har fått beskjed om at dokumentet ikke finnes i deres arkiv.

1989/8386-2/8 25.08.1989 ERKLÆRING/AVTALE
Pant i hver seksjon for sameiet kr.20.000,-
.Prior.uten
opptrinnsrett etter kr.500.000.- ved første gangs overdragelse,
deretter etter 80% av godkjent verditakst.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Kommentar: Seksjoneringen som forteller om hvordan sameiet med de ulike seksjonene er satt opp. Seksjoneringen forteller også om at det er legalpant i sameiet for hver seksjon på 20.000,-.

1989/8386-1/8 25.08.1989 SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 16
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/36

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges 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.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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.

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes

senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

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

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få:
· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 35 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 8 000,-
Markedspakke med digital annonsering kr. 23 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 11 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. 3900,- (1
Visning gratis - selger tar visninger selv deretter) kr. 0,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Foto - Dag, kveld og drone (verdt hver krone med vår fotograf) kr. 9 000,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-

Samlet skal selger betale kr. 107 375,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
- Selgers egenerklæring, datert 14.04.2026
- Tilstandsrapport, datert 22.04.2026
- Energiattest, datert
- Dokumenter fra årsmøte 2026, datert 26.03.2026
- Husordensregler og vedtekter
- Reguleringsplankart, datert 20.04.2026
- Kommuneplankart, datert 20.04.2026
- Bevitnelse, datert 21.04.1966
- Ferdigattest ildsted, datert 23.02.2000
- Byggemeldte tegninger
- Servitutter

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.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 24. april 2026

Ansvarlig megler
Sebastian Chodkowski, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41234540

Megler
Kordian Zuraw, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 46349101

Meglerforetaket
Nordvik Lørenskog
Haneborgveien 103
1463 FJELLHAMAR
Juridisk navn: BG30 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 919945958

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). BG30 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
14. apr. 2026

Oppdragsnummer
65-0066/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Marcus Thranes vei 12B, 1470 LØRENSKOG

Meglerfirma
Nordvik Lørenskog

Selgere
Aslan Mirzad, Moharram Ali Mirazad, Soraya Khoram Mirzad

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. mai 2025

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP397820.6.1
Forsikret i: IF

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firmanavn: Patrick Juste / Mise en Scene Mikrosement på eksisterende gulv- og vegg fliser. Det ble i tillegg montert nytt toalett, ny servant, nytt LED-speil, nytt dusjarmatur og nye dusjvegger. Firmanavn: Norsk Standard Elektro AS Monterte nye spotter, ny gulvtemperatur bryter til varmekabler, ny dimmer til spotter, ny bryter til led-speil.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Norsk Standard Elektro AS: EL-anlegg: - utført av fagfolk med dokumentasjon. - helt nytt EL-anlegg med utskiftning av gammelt utstyr i sikringsskapet - nye spotter, ledskinne, lamper, lysbrytere, dimmere, stikkontakter - nye MILL panelovner i begge soverom og stuen. Arbeidet ble utført våren 2025.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Våren 2025

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: EL-billader plass i regi av sameiet. Felles bruk av laderen. Styret kan kontaktes for mer info rundt arbeidet.

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 65-0066/26

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Marcus Thranes vei 12 B, 1470 LØRENSKOG
LØRENSKOG kommune
gnr. 106, bnr. 68, snr. 16

Sum areal alle bygg: BRA: 70 m² BRA-i: 61 m²



Befaringsdato: 14.04.2026 **Rapportdato:** 22.04.2026 **Oppdragsnr.:** 21155-1690 **Eiendomsverdi ref nr:** CW2036

Autorisert foretak: Vestre Aker Takst og Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Øivin Brækkan **Vår ref:** Øivin Brækkan

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.

TEKNA

Tekna-teknisk-naturvitenskaplig forening



Rapportansvarlig

Øivin Brækkan
Uavhengig Takstingeniør
oivin.braekkan@gmail.com
907 58 817

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 fuktsøk.

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 lovlighet (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 takstingeniører 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 straffeansvar.

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 tilstandsanalyse 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.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eierleilighet beliggende i 2.etg i lavblikk i Lørenskog. Leiligheten er oppusset på de fleste overflater i 2025, badet er oppgradert med mikrosement og nye innredninger, nytt kjøkken med hvitevarer. Eklektriske anlegg og sikringsskapet er oppdatert i 2025. Se tilstandsrapport for utfyllende opplysninger.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1966

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk bygget med bærekonstruksjoner i betong, fundamentert på faste masser. Etterisolerte fasader kledd med teglstein. Flate tekkede tak.

Hvite PVC-vinduer, innadslående med vippefunksjon i toppen med trelags glass. Fastkarmvindu i stua.

Malt inngangsdør til leiligheten, dørkikkert og sikkerhetslås. Elektronisk dørlås, utsiden med eikefiner. Merket med brann- og lydklassifikasjon.

Balkongdør i plast som er enkel utadslående med trelags glass.

Balkong i betong, trefliser på gulvet. Areal 4,0 m2 og ligger vendt mot sørvest.
Hvitmalte himlinger og sidevegger av betong, rekkverk med høyde 0,98 m i betong og stål. Stikkontakt på veggen.
Renne i front med rørutstikk gjennom rekkverket.

INNVENDIG Gå til side

Gulv med laminat
Vegger av malte plater og malte betongvegger
Himlinger med malte plater. Høyde i stue er 2,48 m. Downlights i kasse rundt stuetaket, dovnlights i entrè.
Godt vedlikeholdte overflater med vanlig bruksslitasje. Overflater er oppusset i 2025.
Fliser med gulvvarme i entrè.

Laminat på betongdekke fra byggeår. Målt planhets-avvik i stue gjennom hele rommet. Resultat 6 mm i stua og 4 mm i kjøkkenet.

Hvitmalte glatte innerdører. Døråpning fra stue til entrè og kjøkkenet.

VÅTROM Gå til side

Badet er renovert i 2025 med mikrosement på vegger og gulv samt nye innredninger, eier har dokumentasjon. Arbeidet er utført av Patrick Juste / Mise en Scene Mikrosement.
Mikrosement er lagt oppå gulv og vegg fliser fra 2007 i følge eier.
Alle vegger er tidligere flislagte fra gulv til tak i 2007,og det er i 2025 påført mikrosement på veggene. Himling er malt og med innfelte downlights.
Utført av Patrick Juste / Mise en Scene Mikrosement på eksisterende gulv- og vegg fliser.
Støpt gulv med varmekabel og det er målt ca 12 mm høydeforskjell på topp av flis foran dørterskel til topp av slukrist. Det er vanskelig å se hvor høyt opp under terskel som membran er ført. Det er i 2025 påført mikrosement på eksisterende fliser fra 2007. Varmekabel er ikke byttet, men regulator er ny.
Det er et hjelpesluk i dusjsonen og et hovedsluk foran toalettet, membran av ukjent type.
Badet har servant med ettgreps kran og skuffer under, rundt speil på vegg. Vegghengt toalett med skjult sisterne,faste og svingbare dusjvegger av glass, opplegg for vaskemaskin.
Det er montert nytt toalett, ny servant, nytt LED-speil, nytt dusjarmatur og nye dusjvegger i 2025.

Naturlig ventilasjon på badet.

Hullboring er ikke utført, det er mur- og betongkonstruksjoner i veggene. Det er utført fuktsøk på overflaten av vegger inne i badet uten utslag for fukt med Protimeter Surveymaster.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken fra IKEA med glatte hvite fronter, laminat benkeplate med nedfelt kompositttkum, ettgreps kjøkkenkran. Integrerte hvitevarer med oppvaskmaskin, mikro, stekeovn, induksjonsplatetopp og kjøl/frys. Stikkontakt under overskapet, laminat mellom benk og overskap samt ledlys under overskap.

Gulv av laminat, malte vegger og malt betonghimling.

Det er ikke montert waterguard, men det er montert komfyrvakt.

Kullfilter ventilator, borettslaget/sameiet godtar ikke innblåsing på luftekanaler eller ut av yttervegger.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør i rør vannledninger med koblingsskap på badet med plastrør ut på siden bak vaskemaskin for lekkasjedeteksjon. Stoppekran i koblingsskapet. Åpne forniklede rør på vegg i badet til tappepunkter.

Avløpsrør er skjult i konstruksjoner og kasser. Soilrør av støpejern fra byggeåret.

Naturlig ventilasjon fra byggeår, tilluft via ventiler i vegger eller spalter i vinduer. Avtrekksventiler i våtrom. Dagens forskrifter har strengere krav til ventilasjonsløsning.

Varmtvannsbereder på ca120 liter, plassert i hjørnet i kjøkkenbenken. Ingen tilgang til bereder uten å demontere en foring i kjøkkeninnredningen.

Sikringsskap er plassert i felles oppgang. Sikringsskap har automatsikringer med jordfeilsbryter. Det er delvis skjult og åpent elektrisk anlegg. Oppvarming ved elektriske ovner. Varmekabel på badet.
Elbillader på p-plass i regi av sameiet. Felles bruk av laderen. Styret kan kontaktes for mer info rundt arbeidet.
Elviarapport uten merknader foreligger fra 2025.

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

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygningen er satt opp på en tid hvor man ikke brukte forskriftsmessig radonsperre.
Boligen har forskriftsmessige røykvarsler og brannslukningsredskap.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

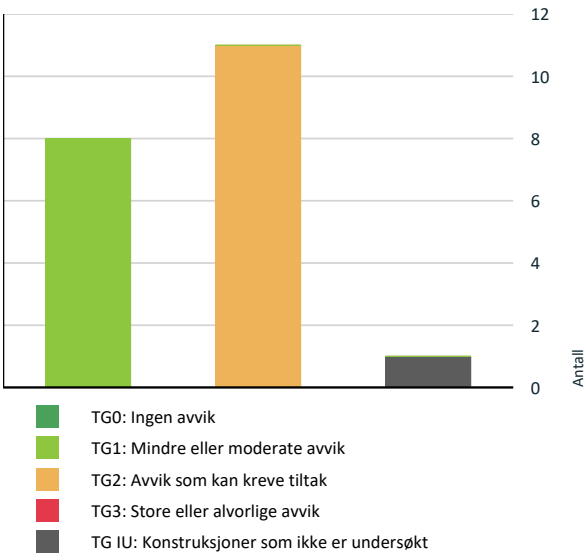
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke innhentet fra PBE i Lørenskog Kommune eller lagt frem på befaringen.
Rommenes bruk er taksert etter dagens bruk på befaringstidspunktet, om denne bruken er godkjent av kommunen er ikke undersøkt av takstmann.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers eget vedlikeholdsansvar som seksjons-, andels - eller aksjeeier. Normalt vil dette omfatte alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som utvendig takkonstruksjon, yttervegger, grunnmur, drenering, fellesarealer innvendig og felles tekniske installasjoner. Disse bygningsdelene er i rapporten ikke tilstandsvurdert, men kun beskrevet.

Takstmannen tar forbehold om at opplysninger gitt av hjemmelshaver, eier eller kjentmann er korrekte. I tillegg inneholder tilstandsrapporten opplysninger gitt av hjemmelshaver.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom tilstandsrapporten før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.
Det er ikke flyttet på gjenstander under befaring og det er ikke kontrollert for skjulte feil og mangler eller utført inngrep i konstruksjonene.
Takstmannen har ikke innhentet dokumentasjon fra offentlige myndigheter, tilsendt dokumentasjon er brukt i tilstandsvurderingen.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater - fliser i entré Gå til side
Det er påvist andre avvik:

Det er påvist bom i fliser i entrèen.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side
Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Varmtvannsbereder er innelukket i innredningen.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er registrert bom eller hulrom i fliser bak mikrosementbelegget på veggene.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er to sluk i rommet, fallforhold er mindre enn det forskriftene krever. Det er ikke motfall.
Det er hul lyd under enkelte fliser, ingen tegn til løse fliser.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Det er ikke registrert spalte for lekkasjedeteksjon under toalettet.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Klappventil på kasse i badet.

Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Krav til høyde på rekkverk er 1,0 m i henhold til dagens forskrifter. Hvis avstanden til bakken er mer enn 10 m er kravet til høyde 1,2 m.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1966

Kommentar
Fra Eiendomsverdi AS.

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Nye laminatgulv (ikke entrè)
2025	Modernisering	Alle vegger og himlinger er kledd med plater og sparklet/malt
2025	Modernisering	I stue er det montert ny spilevegg med LED-lys og ny lysbryter. Nye downlights og dimmer, nye stikkontakter
2025	Modernisering	Oppgradert elektrisk anlegg med nytt sikringsskap, nye downlights i himlinger samt ledskinner, nye Mill panelovner
2025	Modernisering	På balkong er vegger og himling malt, nye terrassefliser i plast
2025	Modernisering	Nytt Ikea-kjøkken med nye hvitevarer, ny belysning
2025	Modernisering	Badet er oppgradert med mikrosement på eksisterende gulv- og veggfliser. Nytt dusjarmatur, ny dusjvegg, ny servant, nytt LED-speil, nytt toalett, nye downlights, ny gulvtemperatur bryter til varmekabler, ny dimmer til belysning.
2025	Modernisering	Ny 120 liters varmtvannsbereder i kjøkkenbenken

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Hvite PVC-vinduer, innadslående med vippefunksjon i toppen med trelags glass. Fastkarmvindu i stua.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



Vinduer

TG 1 Dører

Beskrivelse

Malt inngangsdør til leiligheten, dørkikkert og sikkerhetslås. Elektronisk dørlås, utsiden med eikefiner. Merket med brann- og lydklassifikasjon.



Inngangsdør



Inngangsdør

TG 1 Balkongdør

Beskrivelse

Balkongdør i plast som er enkel utadslående med trelags glass.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



balkongdør

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong i betong, trefliser på gulvet. Areal 4,0 m2 og ligger vendt mot sørvest.
Hvitmalte himlinger og sidevegger av betong, rekkverk med høyde 0,98 m i betong og stål. Stikkontakt på veggen.
Renne i front med rørutstikk gjennom rekkverket.

Tilstandsrapport

Årstall: 2025



balkong



balkong

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv med laminat
Vegger av malte plater og malte betongvegger
Himlinger med malte plater. Høyde i stue er 2,48 m. Downlights i kasse rundt stuetaket, dovnlights i entrè.
Godt vedlikeholdte overflater med vanlig bruksslitasje. Overflater er oppusset i 2025.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier



overflater



overflater

TG 2 Overflater - fliser i entré

Beskrivelse

Fliser med gulvvarme i entrè.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er påvist bom i fliser i entrèen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør vurderes utbedring av fliser med bom for å unngå at flisene løsner over tid, noe som kan føre til økt risiko for skader på gulvet og redusert levetid på overflaten.

Tilstandsrapport



fliser i entrè

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Laminat på betongdekke fra byggeår. Målt planhets-avvik i stue gjennom hele rommet. Resultat 6 mm i stua og 4 mm i kjøkkenet.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Hvitmalte glatte innerdører. Døråpning fra stue til entrè og kjøkkenet.



innerdør

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er renovert i 2025 med mikrosement på vegger og gulv samt nye innredninger, eier har dokumentasjon. Arbeidet er utført av Patrick Juste / Mise en Scene Mikrosement.
Mikrosement er lagt oppå gulv og vegg fliser fra 2007 i følge eier.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Alle vegger er tidligere flislagte fra gulv til tak i 2007,og det er i 2025 påført mikrosement på veggene. Himling er malt og med innfelte downlights.
Utført av Patrick Juste / Mise en Scene Mikrosement på eksisterende gulv- og vegg fliser.

Tilstandsrapport

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er registrert bom eller hulrom i fliser bak mikrosementbelegget på veggene.

Konsekvens/tiltak
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Det bør vurderes om det er behov for utbedring av fliser med bom, da hulrom kan føre til at flisene løsner over tid og at mikrosementbelegget får redusert levetid.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være at fliser løsner, sprekker opp eller at det oppstår skader på overflaten.



vegger og himling

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Støpt gulv med varmekabel og det er målt ca 12 mm høydeforskjell på topp av flis foran dørterskel til topp av slukrist. Det er vanskelig å se hvor høyt opp under terskel som membran er ført. Det er i 2025 påført mikrosement på eksisterende fliser fra 2007. Varmekabel er ikke byttet, men regulator er ny.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er to sluk i rommet, fallforhold er mindre enn det forskriftene krever. Det er ikke motfall.
Det er hul lyd under enkelte fliser, ingen tegn til løse fliser.

Konsekvens/tiltak
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.



Bad gulv



Bad gulv

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er et hjelpesluk i dusjsonen og et hovedsluk foran toalettet, membran av ukjent type.

Årstall: 1966 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det bør gjennomføres full rehabilitering av sluk og membran for å oppnå tilfredsstillende tettesjikt og redusere risikoen for vannlekkasjer til underliggende konstruksjoner.

Manglende klemring og ukjent membrantype gir økt usikkerhet rundt utførelsen, noe som kan føre til fuktskader og kostbare reparasjoner dersom lekkasje oppstår.



sluk, membran og tettesjikt

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har servant med ettgreps kran og skuffer under, rundt speil på vegg. Vegghengt toalett med skjult sisterne,faste og svingbare dusjvegger av glass, opplegg for vaskemaskin.
Det er montert nytt toalett, ny servant, nytt LED-speil, nytt dusjarmatur og nye dusjvegger i 2025.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Det er ikke registrert spalte for lekkasjedeteksjon under toalettet.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon på badet.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Klappventil på kasse i badet.

Konsekvens/tiltak

• Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

• Andre tiltak:

Det bør vurderes å installere mekanisk avtrekksvifte for å forbedre ventilasjonen på badet, da kun naturlig ventilasjon gir økt risiko for fuktskader og dårlig luftkvalitet. Mangelfull ventilasjon kan føre til mugg- og råteskader over tid.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hullboring er ikke utført, det er mur- og betongkonstruksjoner i veggene. Det er utført fuktsøk på overflaten av vegger inne i badet uten utslag for fukt med Protimeter Surveymaster.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier



Hulltaging og fuktsøk

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken fra IKEA med glatte hvite fronter, laminat benkeplate med nedfelt kompositttkum, ettgreps kjøkkenkran. Integrerte hvitevarer med oppvaskmaskin, mikro, stekeovn, induksjonsplatetopp og kjøl/frys. Stikkontakt under overskapet, laminat mellom benk og overskap samt ledlys under overskap.

Gulv av laminat, malte vegger og malt betonghimling.

Det er ikke montert waterguard, men det er montert komfyrvakt.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum for å oppfylle gjeldende krav. Manglende lekkasjedeteksjon medfører økt risiko for vannskader og følgeskader på bygningskonstruksjonen ved eventuell lekkasje.

Tilstandsrapport



Kjøkken



Kjøkken

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kullfilter ventilator, borettslaget/sameiet godtar ikke innblåsing på luftekanaler eller ut av yttervegger.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen. Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Konsekvensen av manglende mekanisk avtrekk er redusert luftkvalitet og økt risiko for fuktskader og luktproblemer på kjøkkenet.



Kjøkkenvifte

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Rør i rør vannledninger med koblingsskap på badet med plastrør ut på siden bak vaskemaskin for lekkasjedeteksjon. Stoppekran i koblingsskapet. Åpne forniklede rør på vegg i badet til tappepunkter.

Vurdering av avvik:
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Rørkursene på rør-i-rør systemet bør merkes for å sikre korrekt identifisering og vedlikehold av vannledningene. Manglende merking kan føre til feil håndtering ved reparasjoner eller lekkasjer, noe som kan medføre økte kostnader og risiko for vannskader.

Tilstandsrapport



Vannledninger



Vannledninger

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør er skjult i konstruksjoner og kasser. Soilrør av støpejern fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det anbefales å vurdere utskiftning av avløpsrør, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer eller andre skader på grunn av aldrende rør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon fra byggeår, tilluft via ventiler i vegger eller spalter i vinduer. Avtrekksventiler i våtrom. Dagens forskrifter har strengere krav til ventilasjonsløsning.

Årstall: 2025



Ventilasjon

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Oso varmtvannsbereder på 120 liter, plassert i hjørnet i kjøkkenbenken. Ingen tilgang til bereder uten å demontere en foring i kjøkkeninnredningen.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Varmtvannsbereder er innelukket i innredningen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør etableres en inspeksjonsluke til varmtvannsberederen for å sikre enkel tilgang ved service, vedlikehold eller eventuelle lekkasjer. Manglende tilgang kan føre til forsinket utbedring ved feil, økt risiko for følgeskader og høyere kostnader ved reparasjoner.

Elektrisk anlegg

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 forenklede 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

Sikringsskap er plassert i felles oppgang. Sikringsskap har automatsikringer med jordfeilsbryter. Det er delvis skjult og åpent elektrisk anlegg. Oppvarming ved elektriske ovner. Varmekabel på badet.

Elbillader på p-plass i regi av sameiet. Felles bruk av laderen. Styret kan kontaktes for mer info rundt arbeidet.

Elviarapport uten merknader foreligger fra 2025.

1. 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)?
   Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Eier har fremvist samsvarserklæringer for arbeider de har fått utført i 2025 av Norsk Standard Elektro AS.
   Helt nytt EL-anlegg med utskiftning av gammelt utstyr i sikringsskapet - nye spotter, ledskinne, lamper, lysbrytere, dimmere, stikkontakter - nye MILL panelovner i begge soverom og stuen. Arbeidet ble utført våren 2025.

   For eldre elektroinstallasjoner forsøk å innhente samsvarserklæring om mulig, sjekk i Boligmappa.no om samsvarserklæringer finnes der.

Inntak og sikringsskap

3. 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

Takstingeniør er ikke elektrisk fagmann, anlegget er derfor kun visuelt undersøkt.
Ved kjøp av ny bolig anbefales det å gjennomføre en elektrisk tilstandskontroll.

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg



Elektrisk anlegg



Elektrisk anlegg

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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygningen er satt opp på en tid hvor man ikke brukte forskriftsmessig radonsperre.
Boligen har forskriftsmessige røykvarsler og brannslukningsredskap.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Krav til høyde på rekkverk er 1,0 m i henhold til dagens forskrifter. Hvis avstanden til bakken er mer enn 10 m er kravet til høyde 1,2 m.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuell helserisiko, da bygningen ikke har radonsperre og det er usikkerhet om radonnivået.

Rekkverket på balkong eller terrasse bør forhøyes til dagens krav for å redusere risikoen for fallulykker.

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.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke 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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	61			61	4
Kjeller		9		9	
SUM	**61**	**9**			**4**
SUM BRA	**70**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Bad, entré, kjøkken, soverom 1, soverom 2, stue, bod		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Areal oppmålt på befaring. Arealer er oppgitt etter ny arealstandard NS3940:2023.

Balkong er målt til 4 m2

Bod i kjeller er målt til 9,3 m2

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke innhentet fra PBE i Lørenskog Kommune eller lagt frem på befaringen.
Rommenes bruk er taksert etter dagens bruk på befaringstidspunktet, om denne bruken er godkjent av kommunen er ikke undersøkt av takstmann.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se under Tilbygg/modernisering.

Vestre Aker Takst og Eiendom AS
Finnhaugveien 34
0760 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.4.2026	Øivin Brækkan	Takstingeniør
	Aslan Mirzad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	106	68		16	4964.7 m²	Fra Seeiendom.no	Eiet

Adresse
Marcus Thranes vei 12 B

Hjemmelshaver
Mirzad Aslan, Mirazad Moharram Ali, Khoram
Mirzad Soraya

Kommentar
Felleskostnader er per i dag kr xx,- per måned.

Boligselskap
Langevann Boligsameie

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i rolig boligområde på Fjellhamar i Lørenskog kommune. Solrik og usjenert beliggenhet. Kort vei til offentlige tjenester, skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, kjøpesentra og butikker nær ved. Flotte rekreasjonsområder i marka.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Boligen ligger i område avsatt til bolig i kommuneplanen. Kontakt Lørenskog Kommune for mer informasjon om regulering og kommuneplaner.

Om tomten

Felles eiet tomt i sameiet på 4 964,70 m2. Tomten er opparbeidet med beplantning, plen, områder for lek og opphold. Asfalterte interne veier og parkeringsarealer. Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

Tinglyste/andre forhold

Ikke forkjøpsrett
Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
Dyrehold: se vedtekter/husordensreglene til Boligsameiet

Se grunnbokutskrift for tinglyste servitutter og heftelser.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	15.04.2026		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	15.04.2026	kan finnes på Lørenskog Kommune sin hjemmeside	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger	22.04.2026		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	20.04.2026		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	09.04.2026		Gjennomgått		Nei
FDV for Mikrosementprodukt	20.04.2026		Gjennomgått		Nei
Offentlige planer	22.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav 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 TGiU:**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 befaringstidspunktet. 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 dampsperren bak. Dette av 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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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 hammerelektrode 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 slitasjegrad: 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 omsluttede 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 ren 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 person-opplysninger 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/CW2036

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

enova

Energiattest



Adresse **Marcus Thranes vei 12B, 1470 LØRENSKOG**	
Dato for energimerking **24.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-286349**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **14568654**
Gårdsnummer **106**	Bruksnummer **68**
Seksjonsnummer **16**	Bruksenhetsnummer **H0202**



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 **1965**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **61,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **61,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **196,74 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **231,89 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **14 145 kWh**



Marcus Thranes vei 12B, 1470 LØRENSKOG

Detaljering

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



Marcus Thranes vei 12B, 1470 LØRENSKOG

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 3: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 4: Montering tetningslister

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 16: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Vår ref: 65-0066/26
Fjellhamar, 22.04.2026

Megleropplysninger på Marcus Thranes vei 12B - gnr. 106, bnr. 68, snr. 16 (Ideell andel 1/1) i Lørenskog kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	**Adresse**	**Fødselsdato**
Aslan Mirzad	Marcus Thranes vei 12 B, 1470 Lørenskog	17.07.1999
Soraya Khoram Mirzad	Marcus Thranes vei 12 B, 1470 Lørenskog	10.10.1963
Moharram Ali Mirazad	Marcus Thranes vei 12 B, 1470 Lørenskog	17.05.1960

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på	Langevann Boligsameie			
Styreleder	Navn: Tove G. Mathiesen	Tlf.	E-post: Tov-mat@online.no	
INFORMASJON OM EIENDOMMEN				
Sameiets eiendommer:	Gnr. 106	Bnr. 68	Snr.	Kommune: Lørenskog
Sameiets org.nr:	971 266 309	Tomten er ☒ eiet ☐ festet		
Navn på bortfester:		Festekontrakten utløper:		
Har sameiet mottatt nabovarsel?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvem har sendt varselet? Ukjent for undertegnede.		
Foreligger det ferdigattest?	☐ Ja ☐ Nei	Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?	☐ Ja ☒ Nei X*	
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisenr. IF, avtale nr SP. 397820. 15.1			
Har sameiet hussoppforsikring?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr. Antas ikke		

* Ikke ønsker å forholde seg til vedtekter, husordens-regler og øvrige skrivi.

NORDVIK

nordvikbolig.no

PARKERING OG GARASJE			
Medfølger det p-/garasjeplass?	☐ Ja ☒ Nei	Plassens nummer:	
Hvordan blir kjøper eier av plassen?	Kan leies av sameiet, ventelliste Styreleder		
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	☒ Ja ☐ Nei	Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr Betales v/bruk

DYREHOLD		
Er dyrehold tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet? Se husordensregler og eget skriv

FREMLEIE/GODKJENNELSE			
Er fremleie tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Evt. vilkår for fremleie?	Se skriv for utleie
Kreves styregodkjenning av ny eier?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?	Kun melding til undertegnede

LÅN, ANDEL FELLESGJELD OG FORMUE					
Sameiets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1 Ikke opptatt					
2					

Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?	
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?	Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?		
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?	Kr 4.478.- (andel kortsiktig gjeld pr 31/12-25		
Har sameiet formue?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja: Hva er total formue? Kr 752.955.-	Seksjonens andel formue? Kr 20.914.-

FELLESUTGIFTER OG ANDRE KOSTNADER				
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 2.600.- *	Er det restanse?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, restanse kr
Forfallsdato:	15. i mnd	Fellesutgiftene inkluderer:	Renovasjon, standard internett (ikke TV), for øvrig se prisblad	
Avregnes fellesutg.?	☒ Ja ☐ Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?	☐ Ja ☒ Nei	
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr	Når trer eventuell endring i kraft?	Dato	

POSTER TIL SKATTEMELDINGEN			
Seksjonens renteinntekter kr:	112.-	Seksjonens renteutgifter kr:	36.-

* i tillegg kr 465,- pr mnd pr beboer til a konto vannforbruk

NORDVIK

nordvikbolig.no

GEBYR				
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☒ Ja ☐ Nei		Hvis ja, kr 1.750,-	Kontonummer for betaling: sender faktura når solgt
Tas det et gebyr for opplysningene?	☒ Ja ☐ Nei		Hvis ja, kr 1.250,-	Kontonummer for betaling: sender faktura til uken
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:		kr 0	Kontonummer for betaling:

ANDRE VIKTIGE OPPLYSNINGER AV INTERESSE FOR NY EIER
Skriv her:

For Mangler data

23/4-26
Sted, dato

for Langvann Borgjameie
Signatur
TLF 91377150
PER INGAR SKOGSETH
Mail: per@eiendomsoppgjor.no

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post s.chodkowski@nordvikbolig.no.

På forhånd takk!

Faktura kan sendes til:

BG30 Eiendomsmegling AS
Org.nr.: 919945958
Haneborgveien 103
1463 Fjellhamar

Med vennlig hilsen

Sebastian Chodkowski
Eiendomsmegler / Partner
+47 412 34 540 / s.chodkowski@nordvikbolig.no

LANGEVANN BOLIGSAMEIES ORDINÆRE ÅRSMØTE FOR ÅRET 2025

STED: STYREROMMET I KJELLERGANGEN 12B

TID: 26. mars 2026 KL 1900

SAKSLISTE

1. **Godkjenning av innkallelsen**
2. **Godkjenning av sakslisten**
3. **Valg av ordstyrer, referent og to til å underskrive referatet.**
4. **Opptelling av antall stemme berettige, fullmakter og kun talerett.**
5. **Åpning av årsmøte**
6. **Årsberetning**
7. **Regnskap 2025**
8. **Revisjonsberetning**
9. **Innkomne forslag, eller annet som skal behandles. Fristen for å komme med noe som skal tas opp var 28.02.2026**
   Fra styret: Når vannmåleren ikke leses av innen frist, bruke forrige avlesning og et påslag av et beløp?
10. **Budsjett 2026**
11. **Valg**

    Hvem er på valg:

    - Leder Tove Mathiesen på valg
    - Styremedlem Suleyman Ugur på valg
    - Varamedlem Roy Adamsen på valg
      Styremedlem da Per Linge ble syk
    - Varamedlem Adnan Halilovic ikke på valg

    - Leder blir valgt for seg, resten av styret fordeler oppgavene på første styremøte.

    - **HAR DU LYST TIL Å VÆRE MED I STYRET? Som dere ser trenger vi flere som vil ta på seg et verv. Vi trenger varamedlem, styremedlem, HMS ansvarlig. Får vi ikke flere med i styret ender det med at vi må leie inn, det blir dyrt.**

Årsberetning fra styret i Langevann Boligsameie 2025

Styret har i perioden bestått av:
Leder.....Tove Mathiesen
Styremedlem.....Suleyman Ugur
Varamedlem/Styremedlem....Roy Adamsen
Ble styremedlem da Per Linge ble syk
Varamedlem.....Adnan Halilovic

Vaktmester.....Suleyman Ugur
Forretningsfører.....Per Skogseth.
Revisorfirmaet Svindal, Leidland, Myhrer & Co AS

13. MØTER
Det har vært av holdt 5 styremøter, årsmøte og 2 dugnader. Det har blitt mye telefonmøter.

14. FELLESOMRÅDE.
Det er ikke noe trivelig med søppel rundt på gårdsplassen. Synes dere det er greit at andre må lukke opp etter dere?
Vi har kjøpt inn kamera som skal rettes mot containerne. På den måten kan vi se hvem som setter søppel utenfor hvis de ikke får det inn i containeren. Får du ikke kastet det skal det leveres på Berger avfallsdeponi.

15. VAKTMESTER
Husk vi er selveiere, og da er det innvendige stort sett eiers ansvar, ikke vaktmesterens. Har han tid kan han selvfølgelig hjelpe deg, i noen tilfeller må du kanskje betale noe.
Du som utleier må fortelle den som leier at de må ta kontakt med deg når det er noe feil i leiligheten. Du må rette opp feilen, eventuelt ta det videre.

16. DUGNAD
Vi har to dugnader i året, det er stort sett de samme som møter opp. Det hadde vært fint å se noen nye ansikter. Vi holder jo på for å få det pent rundt oss, og kanskje bli kjent med naboen.

17. TRIVSEL
Det er VELDIG lytt i blokka. Vær så snill, ta hensyn til naboen så får alle det hyggelig
Blomsterkassene ved hver oppgang blir ikke hengt opp da ingen vil ta ansvar for disse.
Det har vært mye oppussing i mange leiligheter, noe som har ført til en del diskusjoner. Når det arbeides innenfor våre eller arbeidslivets regler, har de lov til det.

18. VASKERI
Vi må huske å rense såpekammer og sluk etter bruk, og fjerne lo fra tørketrommelen. Husk å ta vekk låsen når du er ferdig så andre kommer til.
DU MÅ IKKE HA FOR MYE TØY I VASKEMASKINEN ELLER TØRKETROMMELEN, DET ØDELEGGER MASKINENE. EN ANNEN TING, DET TØRKER FORTERE NÅR EN HAR MINDRE TØY I TØRKETROMMELEN. Leier du ut, informer leietakeren

19. RENHOLD AV OPPGANGENE
Det vaskes en gang i uken, de fjerner ikke reklame eller annen søppel. Skal det vaskes under dørmatten må du fjerne den. Matten som ligger i inngangspartiet skal skiftes hver 14. dag.

20. PARKERING
Vi har avtale med parkeringsselskapet P-Service de kommer til ulike tider og gir bot hvis ikke det er parkert riktig. Styret registrerer bilen til beboere de får parkeringsplass og parkeringstillatelse for den bilen, du kn ikke parkere på tildelt plass med andre biler hvis du ikke har parkeringstillatelse. Biler med parkeringstillatelse kan ikke parkere på gjesteplass. Byttes det bil må det nye nummeret registreres. Får du besøk, husk å registrere gjestens bil. **Alle som parkerer på Langevann boligsameiets område må ha parkeringstillatelse**
Langs jernbanen er det 4 gjesteplasser og mulighet for å lade 2 el-biler. Resten av plassen tilhører MTV8. I enden av skuret er det reservert plass til bil med HC-kort, det er ikke fast plass. Bilen må ha parkeringstillatelse og HC-kort synlig. Der er det også plass til en motorsykkel.

Dere som leier ut må informere leietakeren om gjeldene regler når det gjelder parkering. Det er viktig at de informeres om at det kommer kontrollører til forskjellige tider som ilegger bot hvis det feilparkeres.

Signert avtale om leie av parkeringstillatelse/garasje må leveres tilbake, helst i løpet av en uke.

21. OPPGRADERING/VEDLIKEHOLD
Vannmåler leses av 2 ganger i året. Den ble montert på hoved inntaket, skulle vi hatt automatisk avlesning ville det blitt veldig dyrt. Felleskostnadene ble redusert med kr 400,- pr mnd, et akontobeløp ble innført isteden. Pr dags dato er det kr 465,- pr mnd ganget med antall beboere i leiligheten. Beløpet fra kommunen ble nesten halvert etter at det ble klarlagt hvor mye vann vi bruker.

Vi har hatt mus i kjelleren, det er oppdaget i noen av bodene i gangen mellom 12C og 12B. Vi hadde besøk av noen fra Anticimex. Det ble sendt ut melding om at boden måtte være åpen eller levere nøkkel den dagen, men om vanlig var responsen dårlig. Det var to boder som var åpne og vi fikk en nøkkel. Konklusjonen var at lukene i alle bodene skal skiftes ut. Vi må også passe på at utgangsdøren holdes lukket. Har noen satt den på klem når du kommer, lukk den.

Det har også vært sett skjeggkre, der er det satt ut feller.

Det er også blitt en uvane at beboere setter ting de ikke har bruk for, eller har plass til, i kjellergangen. For det første er det ikke lov i tilfelle brann, og hvem skal fjerne det? Må vi leie noen til å gjøre jobben koster det penger som igjen gir høyere felleskostnad.

Har vi container på dugnad skal det ikke kastes elektriske ting, malerspann eller annet spesialavfall

Det **ikke** lov å tape navn eller «Nei takk til reklame» på postkassen. Det skal gis beskjed til styret som lager ny navnelapp med endringene. På postkassen skal det stå fullt navn på de voksne og barn. Ute på ringetablået skal det bare stå etternavn.

Av store prosjekt vi har på listen er: bytte ut alle luftelukene i bodene, bark i skråningen, nytt belegg i oppgangene, elektrisk avtrekk på taket rense avløps- og ventilasjonsrørene og nytt låssystem på inngangsdørene nede. Det trengs også nytt gulvbelegg i vaskerommet.

Vi har fått beskjed fra forsikringsselskapet at vi må være flinkere til å lufte, vi har ikke luftekanal» på vinduene noe som gjør leiligheten «tett». Det er veldig viktig hvis du tørker tøy inni leiligheten.

22. DIVERSE
Dere som leier ut må informere leietaker hvis kommer skriv på noe som gjelder de også.

Det er montert to røde lamper som skal lyse hele tiden, en i vaskerigangen og en i kjellergangen mellom 12C og 12B. Slukker de må vaktmester kontaktes da det er varsel om at sikringen er gått på kursen til fryserne.

Det er ikke tillatt å montere vifte på bad eller kjøkken. Har noen gjort dette, f.eks tidligere eiere, ber vi dere om å koble det ut. Så lenge vi ikke har elektrisk vifte på taket, forsvinner mye av lukten inn til naboene.

Ikke slipp fremmede inn i oppgangen uten at du er sikker på hvem det er, ikke stol på det de sier.

Det ble solgt 5 leiligheter i 2025, ved utgangen av 2025 var det leid ut 17 leiligheter.

Vi vil også minne sameierne på at alle er pliktig til å ha slukkeutstyr og røykvarsler i leiligheten. HMS ansvarlig vil besøke leilighetene etter hvert med spørsmål om de er på plass. Vi må ikke inn i leiligheten for å sjekke, men vi regner med at vi får et ærlig svar. Vi skal prøve å få rabatt hvis det er mange som mangler apparat og det er interesse for felles anskaffelse.

Tove Mathiesen Suleyman Ugur Roy Adamsen

Langevann Boligsameie
Mercus Thranes vei 10-12, 1470 Lørenskog

	Resultat 31/12-25	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter:			
Ordinære felleskostnader	kr 1 123 200,00	kr 1 123 200,00	kr 1 123 200,00
Felleskostnader vann/avløp	kr 403 690,32	kr 450 000,00	kr 450 000,00
Felleskostnader til dekning av renter lån	kr 1 933,44	kr 75 000,00	kr -
Parkeringsplass utleie	kr 19 600,00	kr 21 500,00	kr 20 000,00
Sameiets garasjeutleie	kr 46 800,00	kr 46 800,00	kr 46 800,00
Garasjelagets utleie	kr 12 600,00	kr -	kr 12 600,00
Inntekt ladestasjoner	kr 38 368,18	kr 32 500,00	kr 30 000,00
Diverse inntekter, vaskeri, strøm bod	kr 25 525,00	kr 2 500,00	kr 5 000,00
Sum driftsinntekter	kr 1 671 936,94	kr 1 751 500,00	kr 1 687 600,00
Driftskostnader:			
Lønnskostnader:			
Lønn/feriepenger/vaktmester	kr 44 631,00	kr 50 000,00	kr 50 000,00
Honorar forretningsfører	kr 42 000,00	kr 42 000,00	kr 42 000,00
Styrehonorar	kr 36 000,00	kr 36 000,00	kr 36 000,00
Arbeidsgiveravgift	kr 17 281,00	kr 18 048,00	kr 18 048,00
Sum lønnskostnader	kr 139 912,00	kr 146 048,00	kr 146 048,00
Andre driftskostnader:			
Honorar revisor	kr 21 750,00	kr 25 000,00	kr 25 000,00
Strøm fellesanlegg	kr 48 222,82	kr 50 000,00	kr 50 000,00
Strøm garasjer	kr 4 317,91	kr -	kr 5 000,00
Kommunale avgifter vann/avløp	kr 372 608,00	kr 450 000,00	kr 450 000,00
Renovasjonsavgift	kr 167 820,00	kr 170 000,00	kr 170 000,00
Forsikring boligbygg	kr 146 364,00	kr 147 000,00	kr 168 500,00
Forsikring garasjer	kr 4 668,00	kr -	kr 5 500,00
Årsavgift Global Connect	kr 132 248,46	kr 135 000,00	kr 135 000,00
Kostnad Wattif ladere	kr 236,00	kr 1 500,00	kr 500,00
Drift/vedlikehold bygg/uteareeler inkl snørydd	kr 105 522,85	kr 50 000,00	kr 100 000,00
Vedlikeholdsprosjekter	kr -	kr -	kr 75 000,00
Reparasjon garasjer	kr 26 288,00	kr -	kr 5 000,00
Renhold av fellesarealer	kr 87 000,00	kr 87 000,00	kr 87 000,00
Reparasjon av vaskeriutstyr	kr -	kr 5 000,00	kr 5 000,00
Containerleie	kr 5 380,75	kr 7 500,00	kr 7 500,00
Sameiets garasjeleie fra garasjelaget	kr 11 700,00	kr 11 700,00	kr 11 700,00
Kontorrekvisita/Utstyr/porto/abonnement	kr 21 306,90	kr 10 000,00	kr 10 000,00
Møtekostnader/servering mv	kr -	kr 1 000,00	kr 1 000,00
Refundert vedr dugnader	kr 12 600,00	kr 10 000,00	kr 10 000,00
Nedskriving av egne midler ved skifte vinduer	kr 36 019,50	kr 19 373,00	kr -
Kilometergodtgjørelse	kr 1 508,50	kr 6 500,00	kr -
Girogebyr bank	kr -	kr 100,00	kr 100,00
Sum andre driftskostnader	kr 1 205 569,69	kr 1 186 673,00	kr 1 321 800,00
Sum driftskostnader	kr 1 345 471,69	kr 1 332 721,00	kr 1 467 848,00
Driftsresultat	kr 326 465,25	kr 418 779,00	kr 219 752,00
Finans inntekter og -kostnader:			
Renteinntekter sameiet	kr 4 030,60	kr 3 000,00	kr 3 000,00
Renteinntekter garasjelaget	kr 23,20	kr -	kr -
Rentekostnad lån DNB vinduer	kr (3 226,37)	kr (12 000,00)	kr -
Innbetalt til avdrag på lån	kr -	kr (63 000,00)	kr -
Sum finanskostnader	kr 827,43	kr (72 000,00)	kr 3 000,00
Årsoverskudd sameiet	kr 349 943,39	kr 346 779,00	kr 222 752,00
Årsunderskudd garasjelaget	kr (22 650,71)		

LANGEVANN BOLIGSAMEIE
Marcus Thranes vei 10-12, 1470 Lørenskog

Balanse pr. 31.12.2025

EIENDELER	Note	pr. 31.12.2025		pr. 31.12.2024	
Omløpsmidler:					
Kasse		kr	24,50	kr	24,50
Driftskonto bank		kr	350 740,81	kr	171 172,06
Sparekonto bank		kr	55 238,23	kr	308 069,63
Skattetrekkskonto bank	3	kr	3 601,68	kr	2 626,68
Dritskonto bank garasjelaget		kr	711,10	kr	687,90
Garasjelaget til gode fra sameiet		kr	(2 149,38)	kr	20 520,12
Andre fordringer, til gode fra Wattif		kr	1 457,71	kr	-
Beregnet merbetalt vedr komm avgifter		kr	300 156,00	kr	-
Utestående felleskostnader inkl vannavregning		kr	43 174,66	kr	13 260,04
Utestående garasjeleie/p.plass		kr	-	kr	-
Sum omløpsmidler		kr	752 955,31	kr	516 360,93
Anleggsmidler:					
Garasjeinnskudd		kr	-	kr	156 000,00
Depositum biloppstillingsplass		kr	-	kr	1 400,00
Kjøpt andel "Jernbanetomta"		kr	40 716,00	kr	40 716,00
Aktivert kostnad skifte av vinduer		kr	-	kr	99 086,06
Sum anleggsmidler	4	kr	40 716,00	kr	297 202,06
SUM EIENDELER		**kr**	**793 671,31**	**kr**	**813 562,99**
GJELD OG EGENKAPITAL					
Egenkapital sameiet:					
Fri egenkapital pr. 1/1		kr	441 761,43	kr	493 239,18
Ført ut garasjeinnskudd og depositum		kr	(157 400,00)	kr	-
Overført fra årets resultat	5	kr	349 943,39	kr	(51 477,75)
Sum fri egenkapital pr 31/12		kr	634 304,82	kr	441 761,43
Egenkapital garasjelaget:					
Fri egenkapital 1/1		kr	20 816,36	kr	16 803,93
Årets underskudd		kr	(22 650,71)	kr	4 012,43
Sum fri egenkapital 31/12		kr	(1 834,35)	kr	20 816,36
Langsiktig gjeld:					
Lån DNB Bank ASA (Skifte av vinduer)		kr	-	kr	63 066,56
Sum langsiktig gjeld		kr	-	kr	63 066,56
Kortsiktig gjeld:					
Skyldig skattetrekk		kr	3 600,00	kr	2 625,00
Påløpt, ikke forfalt arbeidsgiveravgift		kr	13 272,00	kr	12 265,00
Påløpt, ikke utbetalt feriepenger/lønn		kr	4 131,00	kr	4 494,00
Påløpt/skyldig styrehonorar		kr	36 000,00	kr	36 000,00
Skyldig honorar forretningsfører		kr	42 000,00	kr	36 000,00
Forskuddsbetalte felleskostnader inkl vannavregn		kr	45 993,27	kr	49 371,11
Leverandørgjeld sameiet		kr	17 957,86	kr	19 481,75
Leverandørgjeld garasjelaget		kr	396,07	kr	391,66
Andre avsetninger til forpliktelser		kr	-	kr	106 770,00
Skyldig garasjelaget		kr	(2 149,38)	kr	20 520,12
Sum kortsiktig gjeld		kr	161 200,84	kr	287 918,64
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		**kr**	**793 671,31**	**kr**	**813 562,99**

Lørenskog, 2026
for **Langevann Boligsameie**

Tove Granan Mathiesen — Suleyman Ugur — Roy Adamsen

Langevann Boligsameie
Langevann Boligsameie, Garasjelaget

Styrets årsberetning for 2025

Virksomhetens art og hvor den drives

Langevann Boligsameie driver med utgangspunkt i boligsameiets adresse Marcus Thranes vei 10 a,b,c og 12 a,b,c i Lørenskog kommune.

Fortsatt drift

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2025 er satt opp under denne forutsetning.

Arbeidsmiljø

I henhold til lover og forskrifter fører sameiet oversikt over totalt sykefravær for sameiets ansatte. Styret er av den oppfatning at arbeidsmiljøet og den generelle trivsel er god, og sameiet har av den grunn ikke ansett det som nødvendig å iverksette spesielle tiltak på dette området. Sameiet har ikke hatt ulykker eller skader.

Likestilling

Sameiet har innarbeidet policy som tar sikte på at det ikke forekommer forskjellbehandling grunnet kjønn. Av selskapets 2 ansatte og 4 valgte styre- og varamedlemmer er det p.t. 1 kvinne og 5 menn. Sameiet jobber for at begge kjønn skal stille til valg som styremedlemmer etc.

Ytre miljø

Styret mener at sameiets virksomhet ikke forurenser det ytre miljø i vesentlig grad.

Årsregnskapet

Etter styrets oppfatning gir fremlagte resultatregnskap og balanse med tilhørende noter fyldestgjørende informasjon om driften og om stillingen ved årsskiftet. Det er i løpet av regnskapsåret ingen uforutsette vesentlige kostnader. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning ved bedømmelse av selskapet.

Resultatdisponering

Styret foreslår at årets resultat, overskudd kr. 349.943,39 for Sameiet, og underskudd kr. 22.650,71 for Garasjelaget, disponeres som følger:

Overført til egenkapital for Sameiet	kr 349.943,39
Overført fra egenkapital for Garasjelaget	kr. 22.650,71

Lørenskog, 2026

For Langevann Boligsameie og
For LangeVann Boligsameie, Garasjelagpt

Tove Granan Mathiesen Suleyman Ugur Roy Adamsen Regnskapsprinsipper:

Årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 — God regnskapsskikk for små foretak.

Inntekter:
Felleskostnader inntektsføres ved mottatt innbetaling i løpet av året. Ved årsavslutning inntektsføres også eventuelle restanser.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til driften av sameiet.
Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer:
Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning for forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringer.

Noter 2025

Langevann Boligsameie og Lngevann Boligsameie Garasjelaget

Note 1 Diverse inntekter, hva inngår i sum

	2025
Inntekter vaskeri	21.525,-
Refusjon andel strøm boder	4 000 -
Sum	25.525,-

Det har i

Note 2 Lønn/honorar og arbeidsgiveravgift ansatte, styret

Lønnskostnader	2025	2024
Lønn/feriepenger ansatte	44.631,-	47.656,50
Lønn/honorar forretningsfører	42.000,-	36.000,-
Honorar styret	36.000,-	36.000,-
Arbeidsgiveravgift	17.281,-	16.867,-
Andre lønnsrelaterte ytelser, kilometergodtgjørelse	1.508.50	6.583.50
Slim	141 420.50	143 107

gjennomsnitt vært 2 deltidsansatte i regnskapsåret 2025, samt 4 styre-/ varamedlemmer.
Sameiet er ikke pliktig til å ha OTP

Note 3 Bankinnskudd

	2025	2024
Bundne skattetrekksmidler	3.601,68	2.626,68

Note 4 Anleggsmidler

	2025	2024
Varige anleggsmidler		
Garasjeinnskudd	156.000,-	156.000,-
Depositum biloppstillingsplass	1.400,-	1.400,-
Tomteareal	40.716,-	40.716,-
Aktivert vedr utskifting av vinduer	99.086,06	99.086,06
Avgang garasjeinnskudd/depositum	-157.400,-	0,-
Balanseførte verdier pr 31.12	139.802,06	297 202,26

Avskrivningstid tomteareal — ingen avskrivning

Avskrivningstid aktivert utskifting av vinduer: Nedskriving 2025

Nedskrives i samsvar med nedbet. av lån kr. 900.000,- på 10 år fra 1/11-16 kr. 63.066,56

= årets nedskriving resterende	kr 36.019 50
Sum	kr. 99.086,06

Note 5 Egenkapital

Sameiet	Annen fri egenkapital	Sum
Egenkapital pr. 01.01.25	, % 1,43	kr. 441.761,43
Ført ut garasjeinnskudd/depositum, ikke aktuelt	(kr.157.400,-)	(kr. 157,400,-)
Benyttet egne midler kr 193.732,50 nedskrives på 10 år fra 1/11-16,		
Årets resultat overskudd	k! 349.943,39	kr. 349.943,39
Egenkapital pr. 31.12.2025	kr. 634.304,82	kr. 634.304,82

Note 5 Egenkapital

Garasjelaget	Annen fri egenkapital	Sum
Egenkapital pr. 01.01.2025	kr. 20.816,36	kr. 20.816,36
Årets resultat underskudd		
	(kr. 22 65031)	(km 22,65031)
Egenkapital pr. 31.12.2025	(kr. 1.834,35)	(kr. 1.834.3

Note 5 Resultatdisponering/årsoppgiørsdisposisjoner

	2025	2024
Årets overskudd (underskudd) Sameiet	kr. 349.943,39	(kr. 51.477,75)
Overført til/fra egenkapital Sameiet	kr . 49.943,39	kr. 0,-
Overført fra/til vedlikeholdsfond av 2000	(kr. 0,00)	(kr: 51.477,75)
Sum disponert	kr. 349.943,39	(kr 51.477,75)
Årets (underskudd) overskudd Garasjelaget	(kr. 22.650,71).	kr . 4.012,43
Overført fra/til egenkapital Garasjelaget	(kr. 22.650,71)	kr. 4.012,43

Langevann Boligsameies ordinære årsmøte for året 2025

	Tilstede:	Møte	Referat
	Per Skogseth Tove G Mathiesen (på valg) Roy Adamsen (på valg) Suleyman Ugur (på valg) Kristine K. Berisha Aleksa Radovanovic Ingemund Dale Mona H. Linge		Møtedato:**23.3.2026** Klokken: 19:00- 21:00
Møteleder:	**Tove G. Mathiesen**		
Referent:	**Mona H. Linge**		
Kopi:	**Sendes alle seksjonseiere**		

Saksliste:

Sak nr.	Tittel:	Ansvar og frist
1/26	**Godkjenning av innkallelsen:** Ingen kommentar	
2/26	**Godkjenning av sakslisten:** Ingen kommentar	
3/26	**Valg av ordstyrer, referent, og to til å underskrive referatet:** Tove G.M er ordstyrer, Mona H. Linge er referent, og Ingemund Dale, Kristine K. Berisha underskriver referatet.	
4/26	**Opptelling av antall stemme berettige, fullmakter og kun talerett:** Det er 7 stemme berettige, 1 med talerett og 0 (ingen) fullmakter	
5/26	**Åpning av årsmøte:** Tove G. M.	
6/26	**Årsberetning fra styret:** Styret har i perioden bestått av: Leder: Tove G.Mathiesen Styremedlem: Suleyman Ugur Varamedlem senere Styremedlem: (etter Per Linge) Roy Adamsen Varamedlem: Adnan Halilovic Vaktmester: Suleyman Ugur Forretningsfører: Per Skogseth Revisorfirma: Leidland, Myhrer & Co AS Årsberetningen enstemmig godkjent	

	Nytt styre ble enstemmig vedtatt og består av: Leder: Tove G Mathiesen Styremedlem: Suleyman Ugur Styremedlem: Aleksa Radovanovic Varamedlem: Roy Adamsen Varamedlem: Adnan Halilovic Vaktmester: Suleyman Ugur Forretningsfører: Per Skogseth Revisorfirma: Leidland, Myhrer & Co AS	
7/26	**Regnskap 2025** Det ble kommentert at kostnaden for reparasjonen av garasjene var høy. Det samme firmaet har vært her mye, og det har ikke vært lett med de gamle garasjene. Enstemmig godkjent	
8/26	**Revisjonsberetning:** SLM statsautoriserte revisorer har revidert årsregnskapet for Langevann Boligsameie som viser et overskudd på kr. 327 329,68 Se vedlagt fil og tidligere tilsendt årsregnskap PDF SLM.pdf	
9/26	**Innkomne forslag, annet som skal behandles:** Det var ingen innkomne forslag. Forslag fra styret: Vannmåler SKAL lese av og sendes inn senest 30.6. og 31.12 hvert år. Når vannmåler IKKE lese av innen fristen, vil vi bruke forrige avlesing som forbruk **pluss et påslag på kr. 1000,-** Forslaget ble diskutert, og vi kan ikke holde på med purringer, sms og telefoner i inntil tre uker etter fristen. Skal man på ferie eller annet, ta bilde og send på mail til: tov-mat@online.no eller 95865720. Det er et gammelt vannuttak på veggen ute, det er noe annet Vannmåler ble montert av kommunen for ca. tre år siden og blir avlest en gang i året. Enstemmig godkjent	**28.2.2026**
10/26	**Budsjett 2026** Ingen kommentar Enstemmig godkjent	
11/26	**Eventuelt:** Ca, 40% av tomten langs jernbanen ble kjøpt for vel 10 år siden, og tinglyst i 2015.	

Lørenskog,

Kristine Krigmik Berisha
Kristine K. Berisha

Ingemund Dale
Ingemund Dale

VEDTEKTER
FOR LANGEVANN BOLIGSAMEIE

Vedtatt på årsmøte
den 28.03.2019
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Langevann boligsameie og har gårdsnummer 106 og bruksnummer 68 i Lørenskog kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 25.05.1989.
Felles tomt langs jernbanen med MTV8 har gårds- og bruksnummer 107/2826

Sameiet består av 36 seksjoner av eiendommen Marcus Thranes vei 10-12.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

*Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
*Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

*Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.
*Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold. Dette skal skje innen 14 dager etter at avtale er inngått. Forretningsfører skal utlevere ny beboer et eksemplar av de vedtekter og husordensregler som gjelder i sameiet på innflyttingstidspunktet.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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

*Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

*En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

*Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

*Det kan ikke knyttes slik enerett til arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, eller arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal.

*Hver seksjonseier har eksklusiv bruksrett til en bod i kjeller.

*Biloppstillingsplass, motorvarmer og garasje er ikke en del av seksjonen, men fordeles av sameiets styre etter liste.

2.5. Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

3. FELLESKOSTNADER

*Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

*Seksjoner som får rett til bruk av garasje, motorvarmer eller har strøm til fryser i bod på fellesarealene skal betale et vederlag for dette. Vederlaget er fastsettes av styret. Styret skal tilstrebe at vederlaget samsvarer med sameiets kostander med ordningen. Denne bestemmelsen er vedtatt med samtykke fra alle seksjonseiere jf. eierseksjonslovens § 29 annet ledd.

*Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

*Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser.

*Til dekning av større, påregnelige fellesutgifter til vedlikehold opprettes et vedlikeholdsfond som settes inn på egen konto. Til opparbeiding av fondet kan det kreves inn inntil 15% av fellesutgiftene inntil fondet har nådd den avtalte størrelsen. Ved opprettelsen av sameiet ble det avtalt at fondets størrelse skulle være kr 500.000,-. Beløpet kan endres av årsmøte med alminnelig flertall.
*En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første eller tredje ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.
*Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom inntektene fordeles på annen måte, må dette følge av en bestemmelse i vedtektene som alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enig i.
*Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

*De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.
*Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.
*Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. punkt 3 femte ledd.
*I tillegg til legalpanteretten har sameiet avtalepant. Sameiet forbeholder seg sikkerhet for den enkelte eiers forpliktelser gjennom en panterett på kr 20.000,- (skriver kroner tjuetusen 00/100) i hver seksjon. Panteretten til sameiet tjener som sikkerhet for den enkelte eiers betaling av felles utgifter, fellesinnkjøp, for vedtak i sameiet og eventuelle felles låneopptak i regi av sameiet.
*Panteretten skal ha prioritet etter kr 500.000,- ved første gangs overdragelse for vedkommende seksjon, og har ikke opptrinnsrett. Senere har sameiet v/styret plikt til å vike prioritet ved panteretten etter 80% av verditakst avholdt av godkjent takstmann.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

*Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.
*Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører.
*Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
*Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.
*Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.
*Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
*Inngangsdør og vinduer vedlikeholdes av den enkelte seksjon.
*Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
*Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.
*Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

*Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.
*Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.
*Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. punkt 3. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

5.3. Bygningsmessige arbeider

*Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet

plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.
*Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

*En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.
*Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som seksjonseieren har valgt til å utføre vedlikeholdet, er seksjonseieren ikke erstatningsansvarlig hvis seksjonseieren kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.
*En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.
*Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.
*Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.
*Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som styret har valgt til å utføre vedlikeholdet, er sameiet ikke erstatningsansvarlig hvis sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.
*Sameiet er erstatningsansvarlig for indirekte tap som sameiets mangelfulle vedlikehold har påført en seksjonseier, men bare når sameiet har opptrådt uaktsomt.
*Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet.

5.6. Fellesregler om omfanget av erstatning

*Ansvaret etter 5.4 og 5.5 første og annet ledd omfatter ikke indirekte tap. Som indirekte tap regnes tap i næring, tap som følge av skade på annet enn bruksenheten og vanlig tilbehør til denne, og tap som følge av at bruksenheten eller deler av denne ikke kan brukes, for eksempel tapte leieinntekter. Utgifter til erstatningsbolig for brukere av en boligseksjon er likevel ikke indirekte tap.

*Ansvaret etter 5.4 eller 5.5 gjelder bare tap den ansvarlige med rimelighet kunne regne med som en mulig følge av det mangelfulle vedlikeholdet.

*Dersom den seksjonseieren som er påført skaden, ikke begrenser tapet sitt gjennom rimelige tiltak, må eieren selv bære den delen av tapet som kunne vært unngått.

*Erstatningsansvaret kan reduseres dersom det vil virke urimelig for den ansvarlige. Ved vurderingen skal det legges vekt på tapets størrelse sammenlignet med det tap som vanligvis oppstår i lignende tilfeller, og forholdene ellers.

*For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5.7. Krav mot tidligere avtalepart

*En seksjonseier eller sameiet kan gjøre krav etter 5.4 og 5.5 og andre misligholdskrav gjeldende mot en tidligere avtalepart som har inngått avtalen som ledd i næringsvirksomhet. Første punktum gjelder bare i den utstrekning den ansvarlige etter 5.4 eller 5.5 kan gjøre krav gjeldende mot den tidligere avtaleparten.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

*Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

*Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot

fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.
*Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

*Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

*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.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

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

7.4. Innkalling til årsmøte

*Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.
*Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.
*Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
*Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

*Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
*Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle styrets årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer.
*Årsmøtet skal også behandle spørsmål om godtgjøring til styret og eventuelt størrelsen på dette.

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

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

*Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde ledd. 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.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

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

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

*En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.8. Ledelse av årsmøtet

*Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Inhabilitet

*Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

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

*Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7.10. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

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

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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 enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.
*Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

*Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om
a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

*[*For sameier med bare boligseksjoner*] På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.
*Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.14. Protokoll fra årsmøtet

*Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.
*Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av

innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

*Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha tre medlemmer. Det skal også velges ett varamedlem til styret.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

*Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer. Vedtektene kan fastsette at bare fysiske personer skal kunne velges som styremedlem. Om andre enn fysiske personer kan velges til styremedlem, kan dette bare skje ved at det velges en utpekt representant for vedkommende.
*Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.
*Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8.3. Styremøter

*Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
*Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.
*Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.
*Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver

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

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

*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.

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

8.6. Inhabilitet

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

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

*Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

*Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

*Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

*Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

*Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

*En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

*Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 8.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

*I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

*Forretningsføreren 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.

HUSORDENSREGLER,

§ 1: Plassering av gjenstander i oppgangen og på balkongen.
Barnevogner, sykler og lignende skal **ikke** plasseres i oppgangen/kjellergangen. Benytt kjellerbod/sykkelskur, nøkkel til kjeller går til alle kjellerdører og sykkelskuret. Sko skal ikke plasseres i oppgangen, de skal stå inni leiligheten. Blomsterkasser skal henge på innersiden av balkongen. Ta hensyn til naboen når det røykes på balkongen.

§ 2: Plassering av bil
Bruk tildelt parkeringsplass eller garasje, du kan ikke stå på gjesteplass. Du kan heller ikke sette andre biler som ikke har parkeringstillatelse på din faste plass. Det er kun bilens registreringsnummer som blir registrert, ikke plassen du har fått. Det er kun tillatt med korte stopp foran inngangene. Eiere som leier ut, må registrere seg som gjest når de er på besøk. Det er et parkeringsfirma som sjekker riktig parkering, feil parkering gir bot.

§ 3: Låsing av dører og strømbruk.
Utgangsdøren er, og skal alltid være, låst. Slipper du noen inn i oppgangen (for eksempel reklameutdeling), må du påse at de går ut. Det skal ikke luftes ut i oppgangen, bruk kjøkkenvindu eller balkongdøren.
De som kobler til fryser eller/og kjøleskap i kjellerboden vil bli fakturert med kr 500,- pr år pr enhet, beløpet kan endres i takt med markedsprisen. Det er montert to lamper som lyser rødt, en i gangen ved vaskeri og en i gangen mellom 12C og 12B. Slukkes de skal enten vaktmester eller styreleder kontaktes med en gang.

§ 4: Støy
Unngå støy om kvelden og natten som kan sjenere øvrige beboere, husk det er VELDIG lytt.
Unngå unødvendig «bråk/støy» mot gelenderet i oppgangen. Alle beboere har soverom på inngangssiden. Ved tidlig morgen og sen kveld, må samtalene dempes
Boring og banking er ikke tillatt etter kl 2100 på hverdag, etter kl 1800 på lørdag. På jul-/påske-/pinse aften etter kl 1600, og på søn- og helligdager er det ikke tillatt.
Etter kl 2300 skal det være rolig/dempet.

§ 5: Teppebanking og tørking av tøy.
Det skal ikke ristes tepper ut fra balkongen da dette kan skitne til hos andre. Det skal heller **ikke** henges tøy over balkongkanten. Ta inn tøy fra tørkeplassen når det er tørt så andre kan slippe til.

§ 6: Renhold og utearealer
Ved røyking på balkongen skal det ikke kastes sneiper på plenen. Det gjelder også all annen søppel. Det skal ikke røykes ved inngangspartiene (soveromssiden).
Vis renslighet og hold orden i oppgangen og utenfor blokken. Oppgangen vaskes hver uke av innleid hjelp, den enkelte beboer er ansvarlig for at reklame fjernes. Ved grilling på verandaen kan du bruke gass eller elektrisk. Ønskes det å sette opp markise, eller bytte duk, må det brukes fargekombinasjonen som tidligere er vedtatt, 5167/11. Det er den de fleste har, nemlig rødt, hvitt og lys grått stripete. Det avholdes to dugnader i året.

§ 7: Avfall/søppel
Husholdningsavfall skal kastes i containerne, det er en for restavfall, en for papir og en for glass/metall Avfall som ikke går inn i containeren skal **ikke** settes på utsiden, det blir ikke fjernet av de som tømmer. Det må leveres på Berger (ved Cirkel K etter Skedsmokorset), elektriske ting hos en el-leverandør

§ 8: Dyrehold
De som har hund må unngå at de gjør fra seg i blokkenes nærhet, eller er til sjenanse for beboerne *Det er kun tillatt med en hund (eller katt)*. Se eget skjema angående dyrehold som skal signeres og leveres styret

§ 9: Vaskeriet
Følg de instrukser som er oppslått i vaskeriet, vaskeriet ligger i enden av kjellergangen ved 10A. Ikke putt for mye tøy i vaskemaskinen eller tørketrommelen, da det går hardt utover maskinene.
Tøy tørker også fortere med mindre i trommelen. Vasketider er hverdager kl 0700 til kl 2100, lørdag kl 0700 til kl 1900. Jul-, påske-, eller pinseaften skal det ikke vaskes etter kl 1600. Søndag og helligdager skal det ikke vaskes.
Det skal brukes hengelås med leilighetsnummer eller navn for å markere vasketiden. Dette for å se hvem som vasker hvis noe skjer. Fjern hengelåsen når du er ferdig så andre kan vaske.

§10: Klage/advarsel
Klager på noen av disse punktene skal gis skriftlig.
Etter 3 skriftlige klager, med dobbel signatur, vi styret vurdere hva som skal gjøres videre.

§11: Fibernett/tv
Det er to rutere i leiligheten, de tilhører sameiet. Blir de ødelagt eller fjernet er det eier som står for kostnaden til nytt utstyr.
Det er Global Connect (HomeNet) som er ansvarlig for vårt nett, det inngår i felleskostnadene. De har tlf 38 99 01 00 eller homenet.no/kundeservice. Som leverandør av programvare har de fleste valgt RiksTV, tlf 21 02 27 13 eller dialog@riksty.no. **En må selv bestille, si opp og betale kostnaden for dette. Ber du en konsulent komme å hjelpe deg og problemet er ditt, vil du få en faktura på over 3.000,-. Det er ikke tillatt med parabol på verandaen.**

Vi er et lite sameie med 36 leiligheter. For at alle skal trives må vi ta hensyn til hverandre.

12

LBS
Langevann Boligsameie
Marcus Thranes vei 10-12
1470 Lørenskog

fra 2024

Viktig beboerinformasjon fra styret iht. vannmålere.

Fra 1.9.2024 starter måleravlesning av alle vannmålere.
Installasjon av vannmålere må da være installert, noe som ble besluttet på årsmøte.
Husleien fram til og med august er fortsatt inkludert vann & avløp.

Alle eiere **må** lese av og sende inn målerstand på egen måler den 1. september d.å.
Vi har to alternativer for innsending, velg det som passer deg best, men styret oppfordrer alle til å benytte seg av alternativ 1.

1. **Ta et bilde av vannmåleren og send til både Tove: 95 86 57 20 og ~~Per Linge: 90 67 82 77.~~** mail: Langevannboligsameie@gmail.com
   Det er viktig å ta et bilde som viser **målernummer og forbruk**, og husk å skrive ditt eget **navn** i meldingen da vi ikke kan bruke tid på finne ut hvem meldingen kommer fra.
2. Send e-post til både Tove : tov-mat@online.no og Per : ~~perlinge@outlook.com~~ (eller per@eiendomsoppgjor.no)
   Skriv **navn, målernummer og forbruk**

Fra denne dato vil også den ordinære husleie gå ned med kr. 500,- (til kr. 2600,00) og hver eier vil bli fakturert et av konto-beløp pr. mnd. etter stipulert forbruk, dette etter antall beboere i leiligheten.
Den 31. desember **må** alle eiere lese av måleren igjen og sende inn avlest forbruk, dette for at regnskapsfører kan beregne eksakt forbruk på hvor mye hver eier har hatt i forbruk.
Er det innbetalt etter stipulert beløp for mye, blir dette kreditert, og de som evt. har betalt for lite, vil få en faktura som må innbetales.
Dette vil danne grunnlaget for á konto- stipulert beløp for neste år.
Styret har bekostet egen vannmåler i vaskerommet slik at dette går direkte på sameiet.

Med dette vil det bli en helt riktig og rettferdig innbetaling for vann & avløp.
Styret har kommet fram til at det vil holde å lese av måleren to ganger i året, noe som kan justeres underveis.
Ved evt. salg er det viktig å lese av måleren å sende inn målerstand.

Fra 1.9.24 har styret beregnet hva den enkelte eier må betale for vann & avløp.
Styret har brukt fjorårets forbruk opp mot antall beboere i hver leilighet og beregnet et forbruk på 57 m³ pr. beboer.
Dette er grunnlaget for a` konto beløp som blir fakturert eier sammen med øvrige felleskostnader fra 01.09.2024.
Etter fire mnd. kan derfor tallene endre seg noe, og bli et mer korrekt beløp dersom det ikke er noe endring på beboerantall i leiligheten.

Beregnet á konto-beløp fra 1.9.24

			Fra 1/7.25
Leilighet med en beboer:	kr. 489	pr. mnd.	465,-
Leilighet med to beboere:	kr. 978	pr mnd.	930,-
Leilighet med tre beboere:	kr. 1467	pr. mnd.	1395,-
Leilighet med fire beboere:	kr. 1956	pr. mnd.	1.860,-
Leilighet med fem beboere:	kr. 2445	pr. mnd.	2.325,-

Til orientering er avgiften for vann & avløp til Lørenskog kommune kr. 115,- pr. m³ 2024 og vil øke igjen neste år.

Styret

VED UTLEIE MÅ DETTE GJØRES (det meste også ved salg):

Styret skal ha:

- Utleiers navn, adresse, mail og telefon
- Leiers navn, mail og telefon

Dette må du tenke på/gjøre:

- Leier må få nøkkel til: kjeller (går til sykkelskuret), postkasse-nøkkel og utgangsdør. Flere utg.nøkler må eier be om skriftlig, 475,- pr stk, serienøkkel derfor prisen. Styret har ikke nøkler til postkassene eller leiligheter.
- Vise leietaker hvor vaskeri er, kan gå gjennom kjelleren. Bruksanvisning i vaskeri, hengelås for å markere vasketiden.
- Leier må også få husordensreglene.
- Søppel kastes i container ved enden av garasjene. Sorteres i restavfall, papir og papp(pappen skal være flat) og flasker/bokser i glasscontaineren. Det skal ikke kastes elektriske artikler i containeren. Større ting må den enkelte selv sørge for at blir kjørt til Berger. Ting som blir satt utenfor containeren vil ikke bli fjernet. All reklame må en fjerne selv, det er ingen som gjør jobben selv om du har skilt «Nei takk, Ingen reklame»
- Vi er selveiere. Oppstår det noe feil i leiligheten, eller noe annet leier vil klage på, er det eier skal kontaktes og som må bestille hjelp. Jobben skal som regel betales av eier. Dette må leietaker bli informert om. Vi har en som gjør vaktmestertjenester, hans oppgave er fellesområde.
- Ønsker leietaker parkeringsplass til sin privatbil må styret få skriftlig spørsmål om dette. Plass blir tildelt etter liste, ønskes garasje lønner det seg å si fra det samtidig. Vi har 2 ladestasjoner (MER) for elbil, 6 gjesteplasser og 1 HC korttid. Styret må få reg.nr til den bilen som skal være fast, beboer reg. gjesters bil
- Det er et parkeringsselskap som sjekker at alle som parkerer er
- Betaling for parkeringsplass vil bli belastet eier som må sørge for eventuelt å få den tilbake fra sin leietaker.
- Internett (HomeNet) er inkludert i felleskostnaden, utstyr følger leiligheten. TV-kanaler, RiksTV, må den enkelte bestille, betale selv og si opp selv
- Det er fire sameier på område, hver blokk har eget styre/område, vi kan bare parkere på Langevann boligsameies plasser

Parkeringsbestemmelser

Langevann Boligsameie

Marcus Thranes vei 10/12

1. **Gjesteparkering - skiltet område. Parkering maks 72 timer:**
   Parkeringsplasser for besøkende /gjester kan kun benyttes av *besøkende* til sameiet. Parkeringstid maks 3 døgn, uavhengig om kjøretøyet har vært flyttet / benyttet i mellomtiden. Ny parkering kan skje etter 2 døgn. Det er **ikke** tillatt for kjøretøy som er registrert med fast plass, midlertidig eller fast, til å benytte gjesteparkeringen. Du kan kun bruke tildelt plass. Alle som parkerer inne på område må være registrert. Det er 4 gjesteplasser langs jernbanen, og 2 helt nederst på rekken av faste plasser (20/21)

   For å kunne benytte gjesteplasser må kjøretøyet registreres digitalt av beboer :
   Skriv inn i adressefeltet på nettleseren din: http://gjest.p-service.no
   brukernavn: 1100
   passord: 0011
   Beboer registrer gjest senest 15 ~~20~~ minutter etter parkering.

   Parkeringsarealer for besøkende er ikke tillatt benyttet av:
   - Kjøretøy med tillatt totalvekt over 3 500 kg.
   - Campingvogner og tilhengere, taxi, store varebiler, nyttekjøretøy «lastebiler».
   - Uregistrerte kjøretøy / vrakbiler vil bli borttauet uten varsel.
   - Beboere i nærliggende sameier har ikke tillatelse til å benytte gjesteparkeringen.

2. **Reservert parkering kun for beboere.**
   Hvis husstanden har 2 biler, kan det søkes om en plass til, er det ledig kan en få det
   De som har registrert en bil, og har garasje, kan ikke stå på parkeringsarealene ute.
   I helt spesielle tilfeller kan en stå foran garasjen.
   Alle biler må være registrert før parkering skjer.

3. **Handicap parkering.**
   Det er opprettet p-plass skiltet med HC, kan kun benyttes med godkjent kommunalt HC kort og parkeringstillatelse. Det deles plass med MC, så parker slik at begge kan få plass. Plassen kan ikke brukes som fast plass.

4. **Parkering forbudt:**
   På sameiets gang/stikkveier er parkering forbudt. Kun tillatt med nødvendig av-/pålessing

VIKTIG: Bilfører har ansvar og plikt for at kjøretøyet alltid er registrert på Langevann Boligsameies web for kontroll. Kontrollsanksjoner blir ikke ettergitt / slettet grunnet manglende / ikke registrert kjøretøy. Så husk, byttes det bil må det nye registreringsnummer meldes inn.

For å unngå misforståelser eller unødvendige utgifter i form av kontrollsanksjoner, ber vi alle om å sette seg inn i parkeringsbestemmelsene. Området blir kontrollert og skiltet etter parkeringsforskrift av 18. mars 2016. Parkeringskontrollen utføres som stikkprøver 24 timer i døgnet. Brudd på parkeringsreglement kan medføre kontrollsanksjon og / eller borttauing av kjøretøyet. Parkeringsreglementet gjelder alle dager, hele døgnet og omfatter alle motorkjøretøyer, tilhengere med videre.

Spørsmål vedrørende kontrollsanksjoner eller parkeringsreguleringen skal **ikke** rettes til styreleder/ styremedlemmer eller vaktmester, men til P-service AS post@pservice.no **evt kundesenter 21 09 03 60**

Klager på ilagt kontrollsanksjon, følg instruksjoner gitt på sanksjonen.

P – SERVICE AS
Jerikoveien 26
1067 Oslo

INNEKLIMARÅD FOR LANGEVANN BOLIGSAMEIE

Luftesystemet

Luftesystemet i MTV 10-12 består av lufteventiler i form av veggventiler og/eller spalter i vinduer. Disse sørger for friskluft inn i leilighetene. På kjøkken og bad finnes det ventil oppunder tak som leder opp i en felles samlekasse på tak.

Systemet er et selvsirkulasjonssystem uten form an mekaniske vifter eller lignende. Varm luft innendørs vil stige opp i ventilen på kjøkken og bad pga oppdrift og føres over tak. For at denne sirkulasjonen skal finne sted, er det veldig viktig å ha ventilene i ytterveggene tilstrekkelig åpne slik at ny luft kan komme inn og erstatte den gamle. Er ventilene lukket, kan dette føre til at utluftningen bit svært dårlig, og igjen føre til høy luftfuktighet med dertil økende fare for bygningsmessige råteskader.

Kjøkkenhetter/baderomsvifter

Et selvsirkulasjonssystem er svært særbart for ytre påvirkninger. Hvis noen leder luft fra kjøkkenhetter inn i luftesystemet, vil dette påvirke samtlige beboere i denne oppgangen. Dette fører til bl.a. til at matos fra naboen blir blåst inn hos naboer i samme oppgang. Dette kan også sperre for at andre leiligheter får tilstrekkelig med oppdrift i sin kanal mot taket. Av denne grunn er det, og har alltid vært strengt forbudt å lede luft fra egne påmonterte vifter inn i lufteventilene på kjøkken og bad. Det er heller ikke lov, under noen omstendigheter, og føre luft fra kjøkkenhette og ut igjennom vegg mot balkongene. Dette er i samsvar med plan og bygningsloven hvor det heter at avkastluft fra kjøkken alltid må føres over tak.

Tørking av tøy i leiligheter

I følge tidligere byggeskikk regnet man ikke med at folk vasket og tørket tøy i leilighetene. Tørk heist tøy ute på verandaen eller i tørkeskuret. Ved tørking av tøy i leiligheten er det svært viktig å sørge for god lufting. Blir det allikevel svært fuktig i leiligheten, rådes det til å investere i enten en kondens-tørketrommel eller en mini avfukter. Disse apparatene tørker tøyet ved at fuktigheten blir trukket ut og kondenserer til vann som kan føres til avløp eller en beholder man tømmer. Man unngår da høy luftfuktighet og utvikling av sopp.

Lufting

Noen leiligheter har ikke veggventil på soveromssiden eller tilstrekkelig med luftespalte i vinduet. Disse anbefales å rense luftespalten i selve vinduet en gang i året, og åpne rutene for lufting med jevne mellomrom. Det er god ENØK i kort og effektiv lufting fremfor å ha åpne vinduer over lengre tidsrom når det er kaldt ute. Uansett om det er kaldt ute, bør man ikke blokkere alle ventilene i leiligheten. Leiligheten trenger frisk luft, men det holder kanskje med å åpne ventilene på et minimum.

DYREHOLD

§ 8 i HR, vedtatt 20.06.2009

1.
Alle hunder skal holdes i bånd innenfor boligsameienes område.

2.
Det skal brukes pose.

3.
Lufting av hunder skal skje utenfor boligsameienes område.

4.
Alle hundeeiere må feie opp hundehår som ligger igjen i trappeoppgangen. Dette bør skje minst en gang i uken.

5.
Ingen dyr må være til sjenanse for andre beboere.

6.
Det skal ikke være mer enn et dyr pr. leilighet.

Lørenskog.....

Beboer Oppgang

Signeres, og legges i styrets postkasse i oppgang 10A

LANGEVANN BOLIGSAMEIE

Lørenskog kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 106/68/0/16
Adresse: Marcus Thranes vei 12B
Utskriftsdato: 20.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Lørenskog kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 106/68/0/16
Adresse: Marcus Thranes vei 12B
Utskriftsdato: 20.04.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



21. april 1966.

HD/IJ.

Lars Grønvold Entreprenørforretning A/S,
Industrigaten 67,
Oslo 3.

B e v i t n e l s e .

Det bevitnes herved at det mandag 18.4.66 ble foretatt befaring av nyoppført boligblokk på eiendommen Marcus Thranes vei 8, gnr. 106 bnr. 68, tilhørende Birkelund borettslag v/overrettssakfører Ruenes, Oslo.

Ved befaringen gjensto følgende arbeider:

1. Innpussing til karm for samtlige branndører (kjeller-søppelrom - entré) samt innpussing av rørgjennomganger.
2. Alle ytterdører skal forsynes med dørpumper.
3. Anordning av min. 400 cm2 frisklufttilførsel til alle søppelrom.
4. Anordning av frisklufttilførsel til alle bad via et soverom.
5. Anordning av avtrekksventilasjon over tak fra bryggerhus.
6. Anordning av høy dørtreskel mellom bryggerhus og kjellergang.
7. Anordning av ventilasjon i kosteskap i samtlige kjøkken.
8. Isolasjon av mellomrom yttervegg - skapvegg på samtlige kjøkken, i særdeleshet rundt ventillyre.
9. Anordning av ventilasjon i alle soverom - 3 etasje.
10. Justering av vinduer og dører i alle leiligheter.
11. Utbedring av alle sprekkdannelser i vegger, samt utbedring av oppbulet linoleum hvor dette finnes.

forts.

12. Utvendig maling av vegger.

13. Oppfylling og planering av tomt samt opparbeidelse av grøntanlegg.

Alle gjenstående arbeider må være utført innen 1.8.1966. Ved denne frists utløp rekvireres ny befaring for utstedelse av ferdigattest.

F. Chr. Mohn

Harald Dalevold

Gjenpart er sendt overrettsakfører Ruenes, Øvre Vollgate 7, Oslo.

LØRENSKOG KOMMUNE
UTBYGGINGSTJENESTEN
BYGGESAKSKONTORET

ATLE VIKA RØEN
MARCUS THRANES VEI 12 B
1470 LØRENSKOG

Saksbehandler: Jan Arnesen **Direkte telefon:** 67 92 95 31

Vår ref.: 99/02104-9 **Arkivkode:** 106/68 L0 **Deres ref.:** **Dato:** 23.02.2000

MARCUS THRANES VEI 12 B GNR 106 BNR 68 FERDIGATTEST ILDSTED

På bakgrunn av kontrollplan for innsatspeiser ble det foretatt stikkprøvekontroll av ildsted på ovennevnte eiendom.
Peisinnsats av type Dovre 1900 med omramming ble funnet i orden ved kontroll den 22.02.00. Kontroll ble foretatt av ferdigmontert ildsted og det tas forbehold om skjulte feil og mangler.

Atle Vika Røen hadde ansvarsrett for arbeidet.

Ferdigattest meddeles herved.

Med hilsen

Anselm Thieme
utbyggingssjef

Jan Arnesen
avdelingsingeniør

Kopi til:
Styret i Langvannet Boligsameiet Marcus Thranes vei 10 A 1470 LØRENSKOG

Postadresse: Rådhuset, 1470 Lørenskog Telefon: 67 92 95 44 Postgiro: 0808 5347307
Besøksadresse: Rådhuset, 1470 Lørenskog Telefaks: 67 92 95 39 Bankgiro: 1628.05.91045

LØRENSKOG KOMMUNE
UTBYGGINGSTJENESTEN

KJETIL ESPELAND

MARCUS THRANESVEI 12 B
1470 LØRENSKOG

Saksbehandler: *Vera Opsahl*

Vår ref: *VEOP/97/305/106/68* ***Deres ref:*** ***Dato:*** *28.01.97*

MARCUS THRANESVEI 12 B GNR.106 BNR.68 FERDIGATTEST ILDSTED

I følge Nedre Romerike Brann og Redningsvesen avd. feierseksjonen er ildsted funnet i orden ved kontroll den 04.12.96.

Ferdigattest på ildsted meddeles herved.

Med hilsen

Anselm Thieme
utbyggingssjef

Vera Opsahl
avd.ing.

Adresse: Rådhuset
1470 Lørenskog
Telefon: 67929500
Telefaks: 67929539
Postgiro: 0808 5347307
Bankgiro: 1628.05.91045

Tinglysingsstempel

TINGLYST

23 AUG. 1989

STRØMMEN

SØRENSKRIVEREMBETE

DAGBOKNR: 8386

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

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

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
	106	68		Lørenskog
2. Eier	Navn			Fødselsdato (dag, mnd., år)
	Langevann Borettslag A/L			

Doknr: 8386 Tinglyst: 25.08.1989 Emb. 008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

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

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

Undertegnede erklærer at

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

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

[ ] bruksenhetenes areal
eller
[X] bruksenhetenes innbyrdes verdi

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

eller

[X] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

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

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

5. Tegninger m. v.

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

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-83

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner =	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
1	B	1/36	21	B	1/36
2	B	1/36	22	B	1/36
3	B	1/36	23	B	1/36
4	B	1/36	24	B	1/36
5	B	1/36	25	B	1/36
6	B	1/36	26	B	1/36
7	B	1/36	27	B	1/36
8	B	1/36	28	B	1/36
9	B	1/36	29	B	1/36
10	B	1/36	30	B	1/36
11	B	1/36	31	B	1/36
12	B	1/36	32	B	1/36
13	B	1/36	33	B	1/36
14	B	1/36	34	B	1/36
15	B	1/36	35	B	1/36
16	B	1/36	36	B	1/36
17	B	1/36	37		
18	B	1/36	38		
19	B	1/36	39		
20	B	1/36	40		
Sum teller skal stemme med nevner			Sum teller skal stemme med nevner		36/36

Ad kolonne 2 (**formål**): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler
Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

Til sikkerhet for den enkelte sameiers forpliktelser overfor Sameiet gis det pant i hver boligseksjon for et beløp, stort kr. 20.000,-. Panteretten skal hefte på den enkelte seksjon med prioritet uten opptrinnsrett etter kr. 500.000,- ved første gangs overdragelse, og deretter etter 80 % av verditakst avholdt av takstmann godkjent av Norges Takseringsforbund.

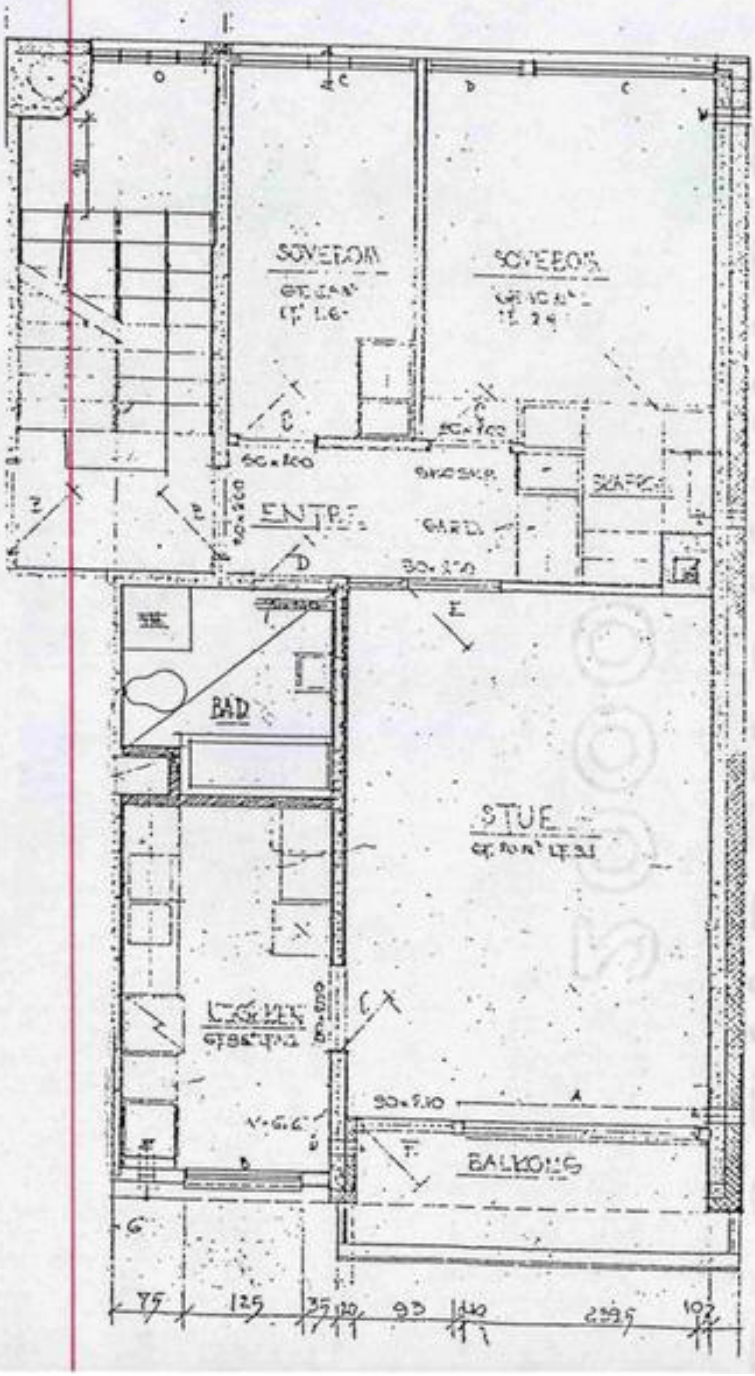
Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
24. sept. 1987	LANGEVANN BORETTSLAG Toril Waskaas Hoff B. Reed Jon Fraavand Fredrik Noe
Sted: Lørenskog	

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Jan Jensen A/S, Lørenskog	Boks 203, 1473 Skårer	02-973400

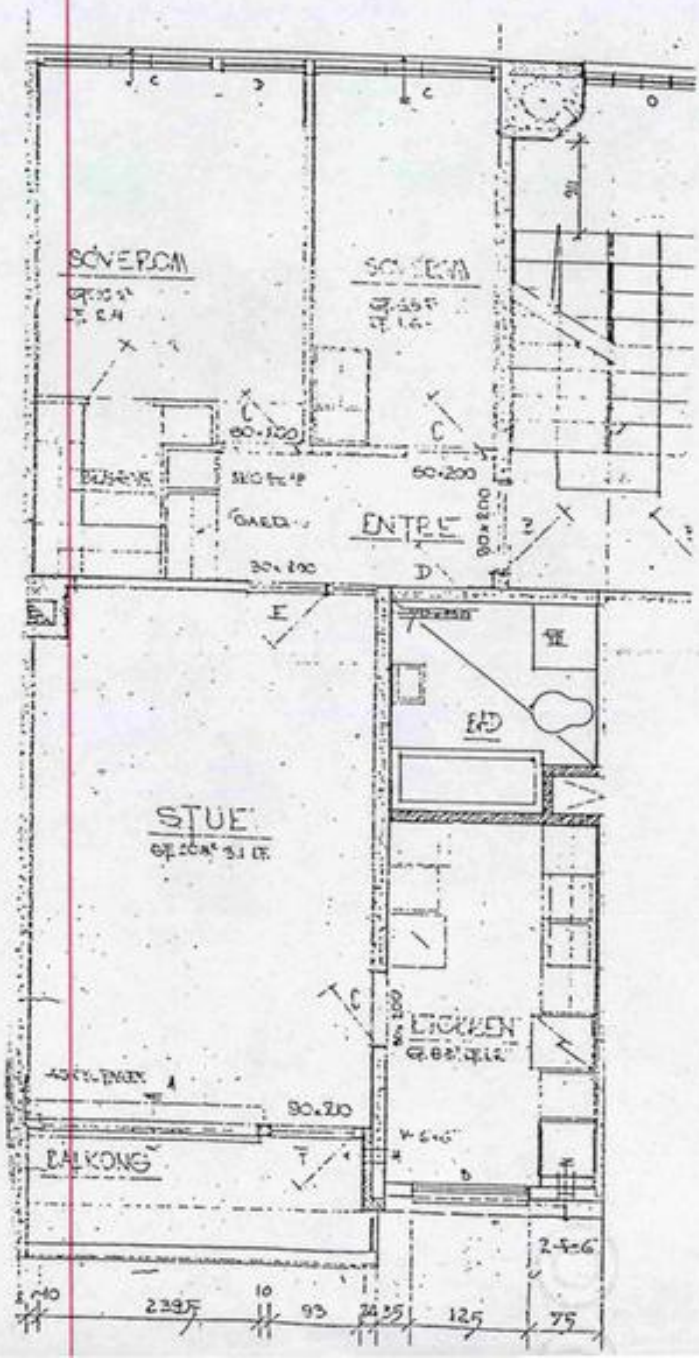
Gnr. 106 bnr. 68 snr. 1 i Lørenskog

Bod: Se plan kjeller.



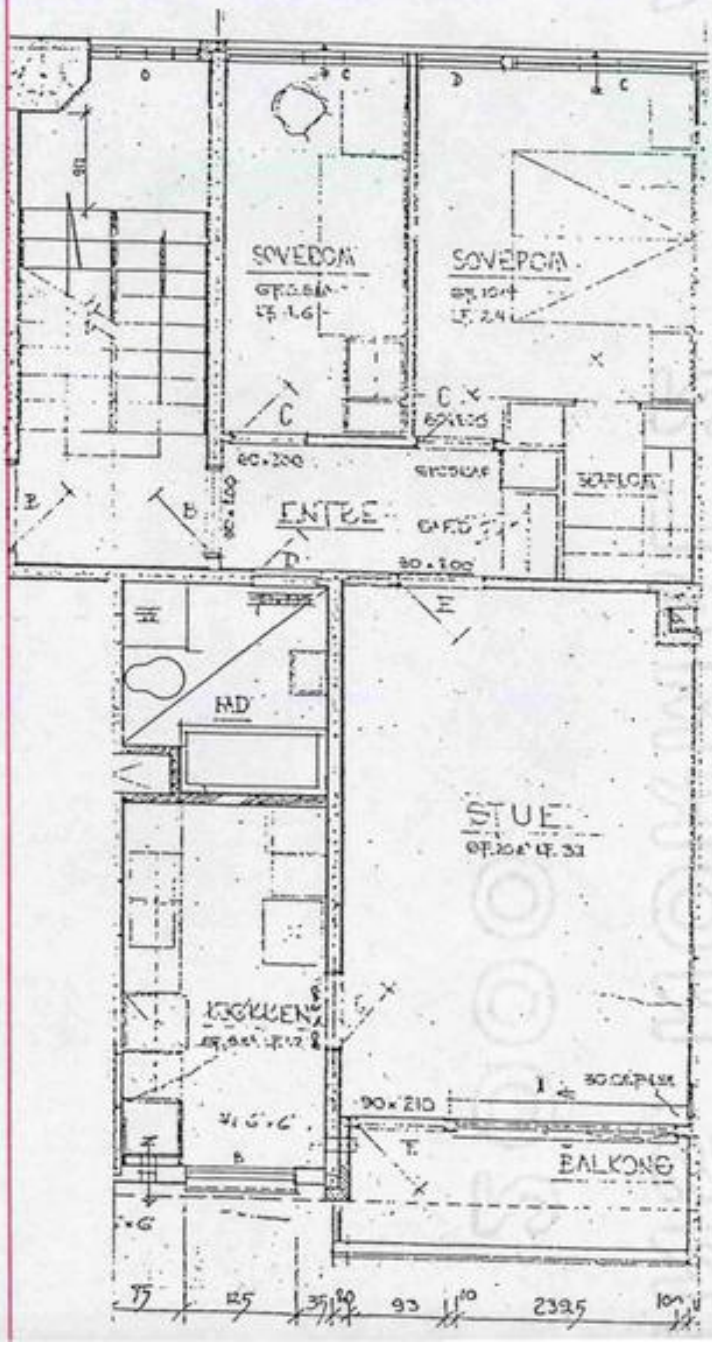
Gnr. 106 bnr. 68 snr. 2 i Lørenskog

Bod: Se plan kjeller.



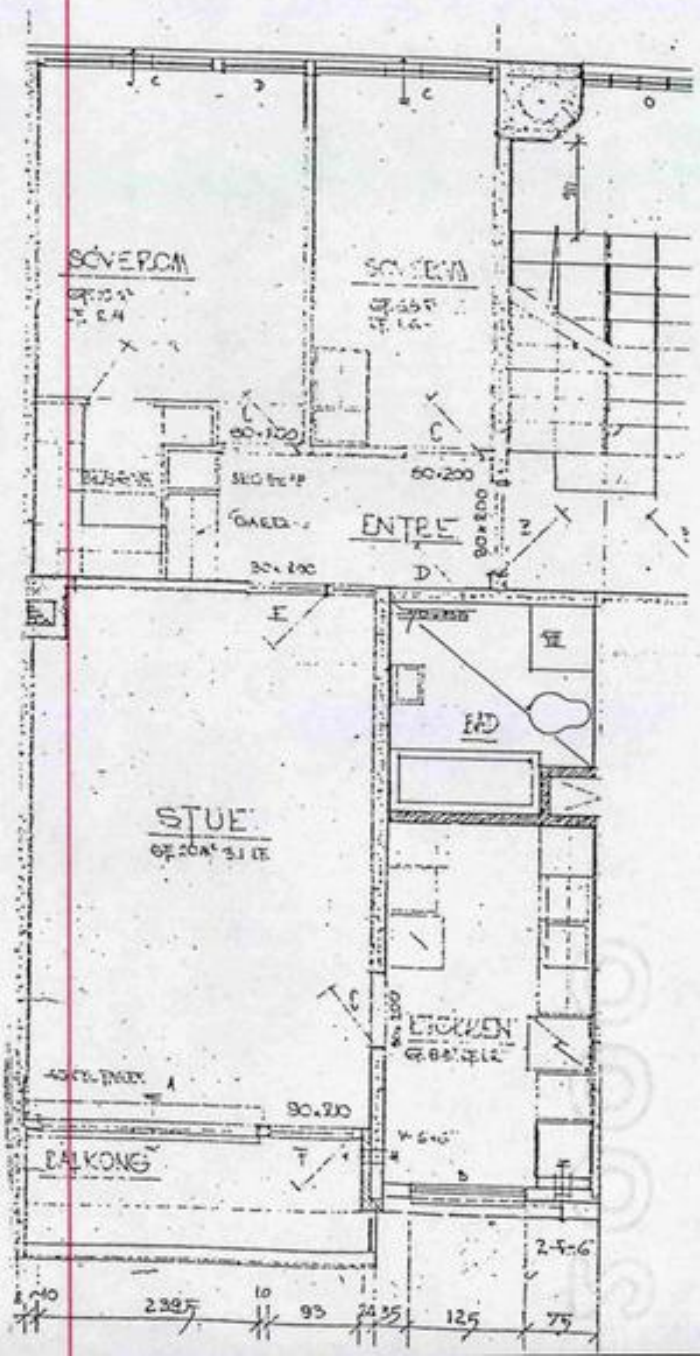
Gnr. 106 bnr. 68 snr. 3 i Lørenskog

Bod: Se plan kjeller.



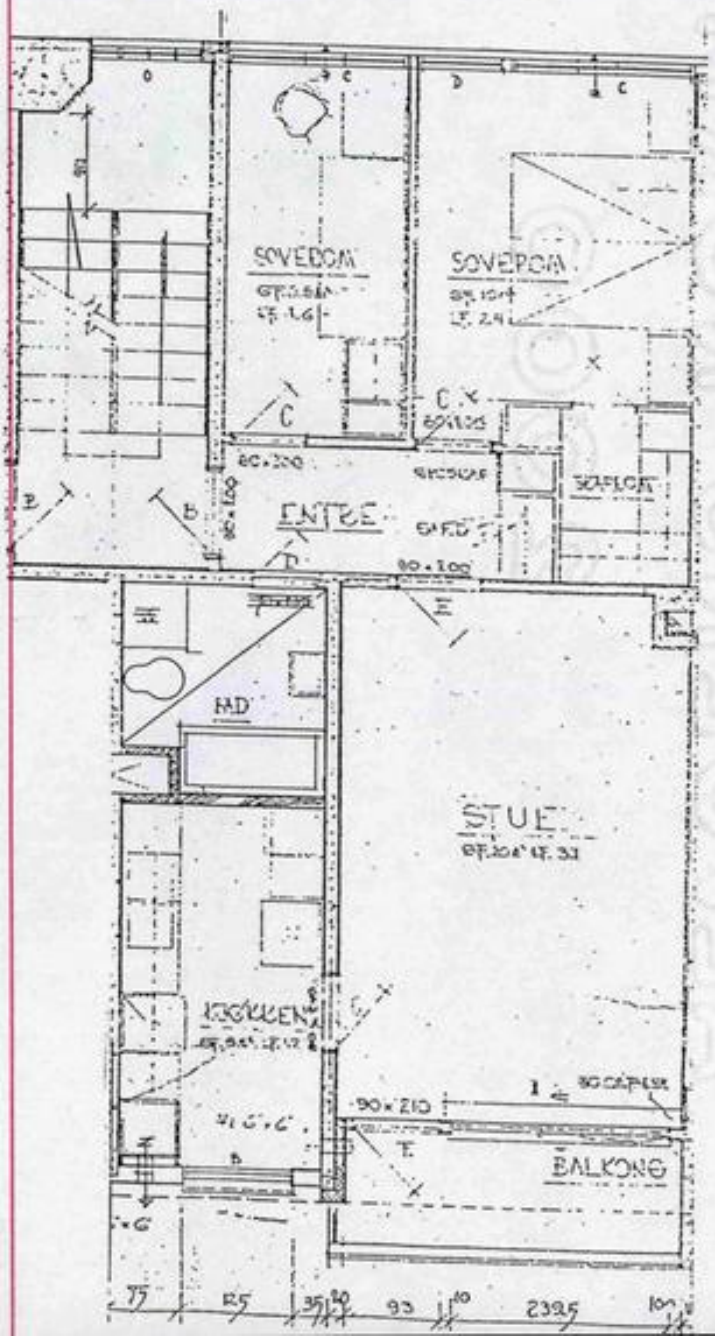
Gnr. 106 bnr. 68 snr. 4 i Lørenskog

Bod: Se plan kjeller.



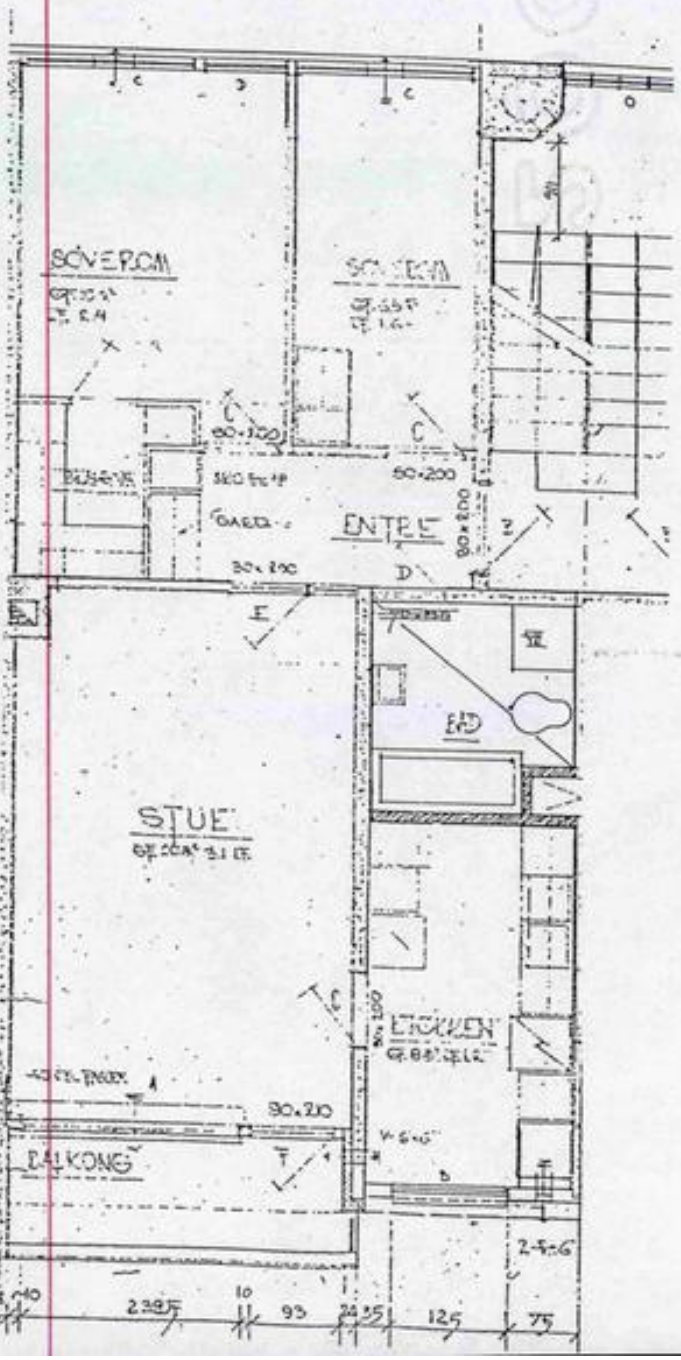
Gnr. 106 bnr. 68 snr. 5 i Lørenskog

Bod: Se plan kjeller.



Gnr. 106 bnr. 68 snr. 6 i Lørenskog

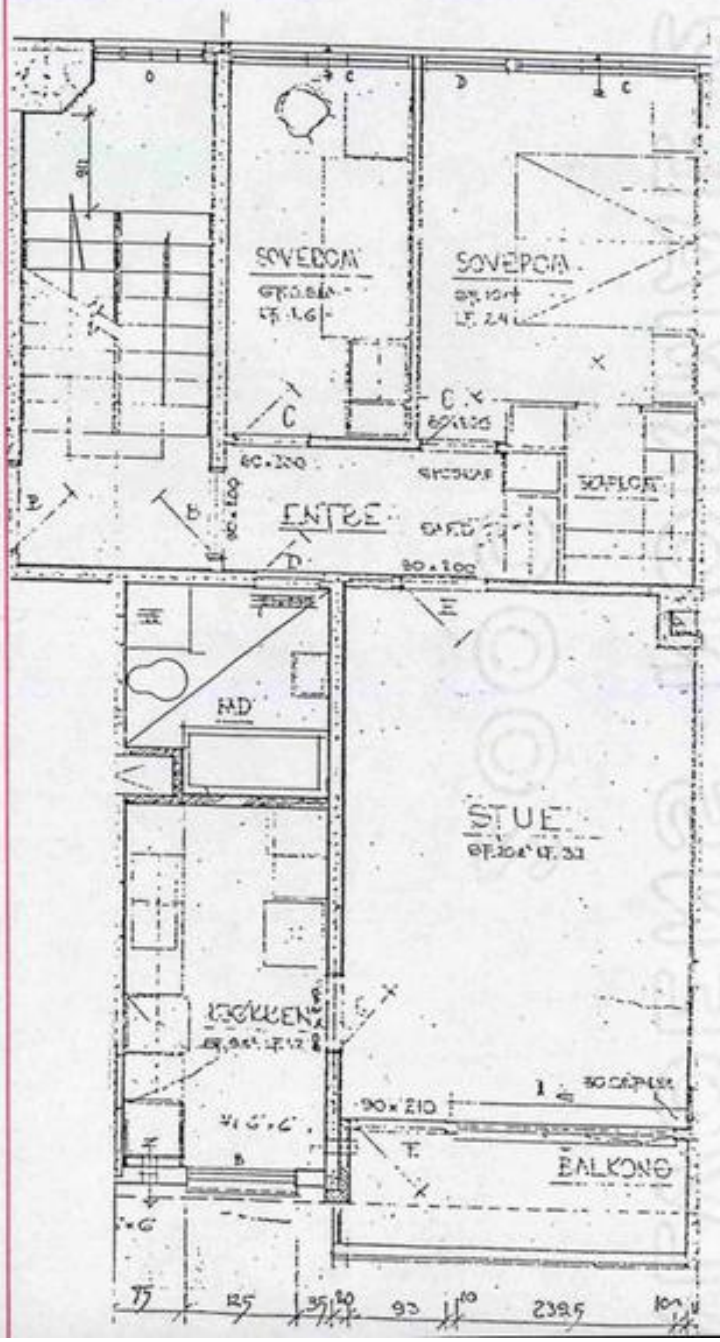
Bod: Se plan kjeller.



AFSOEMNA

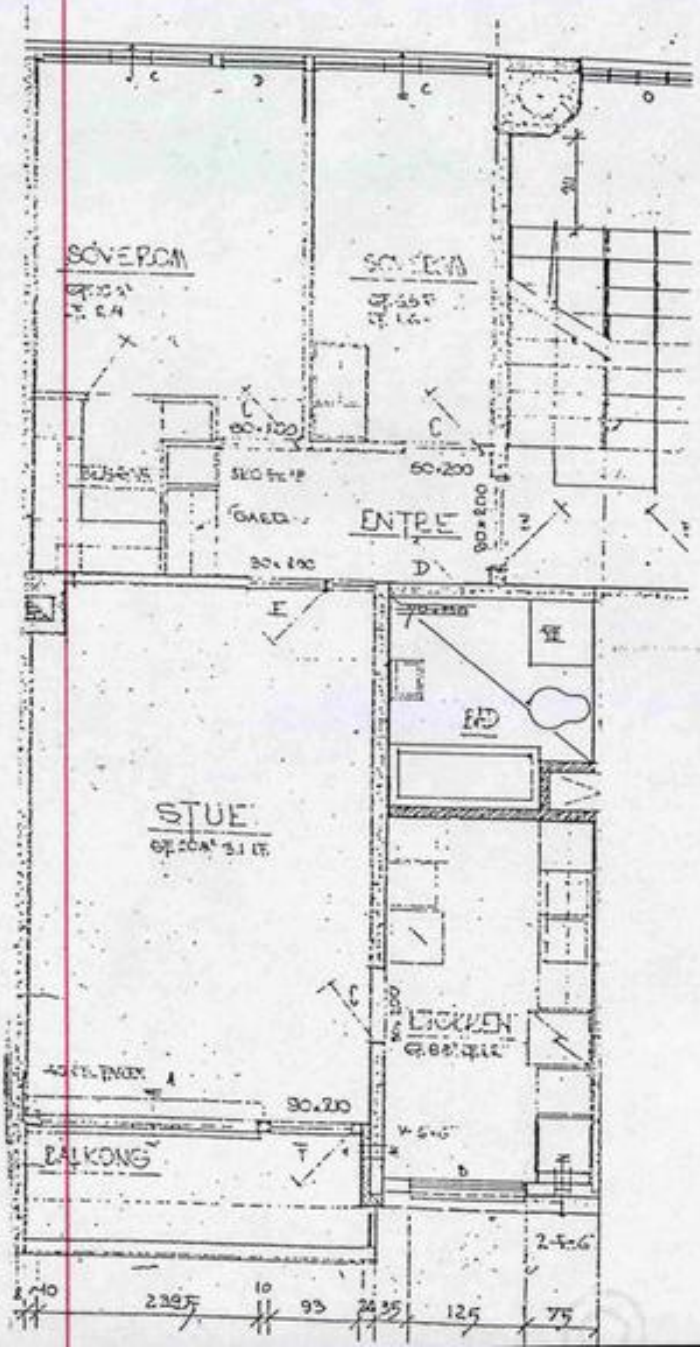
Gnr. 106 bnr. 68 snr. 7 i Lørenskog

Bod: Se plan kjeller.



Gnr. 106 bnr. 68 snr. 8 i Lørenskog

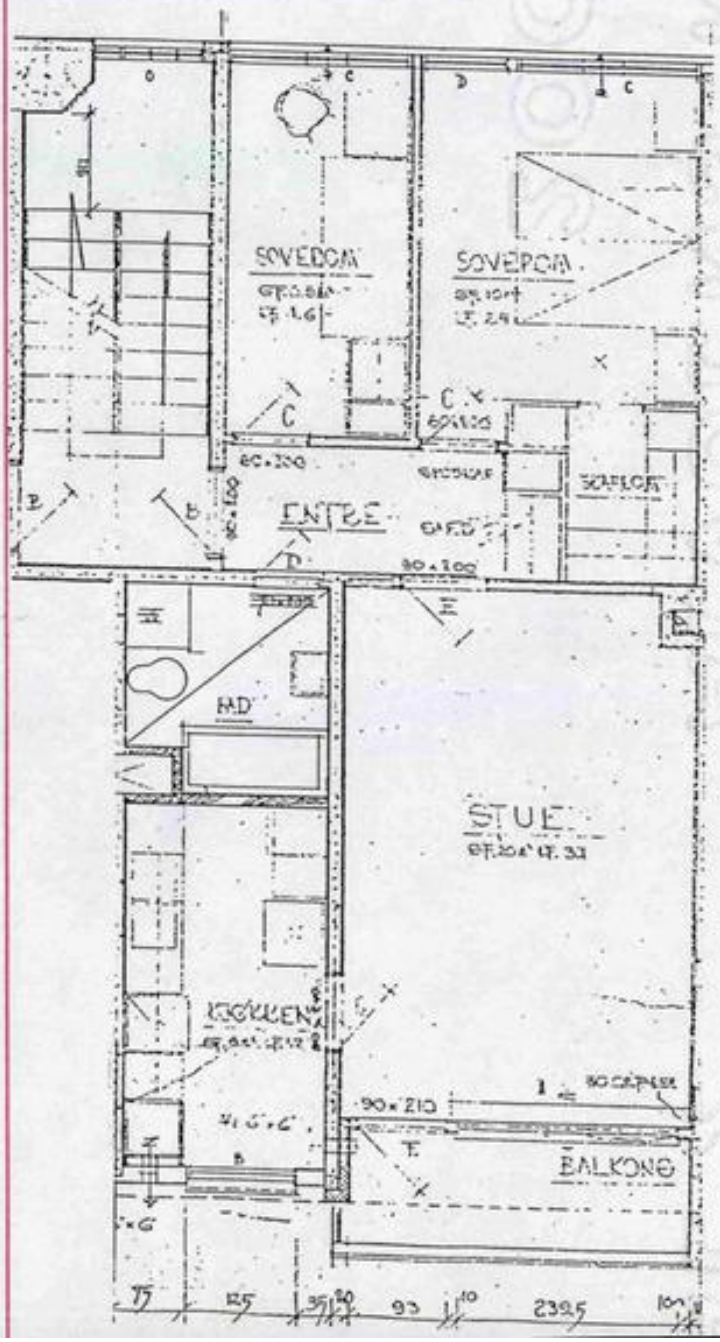
Bod: Se plan kjeller.



ORIGINAL SOM ANGIVEN

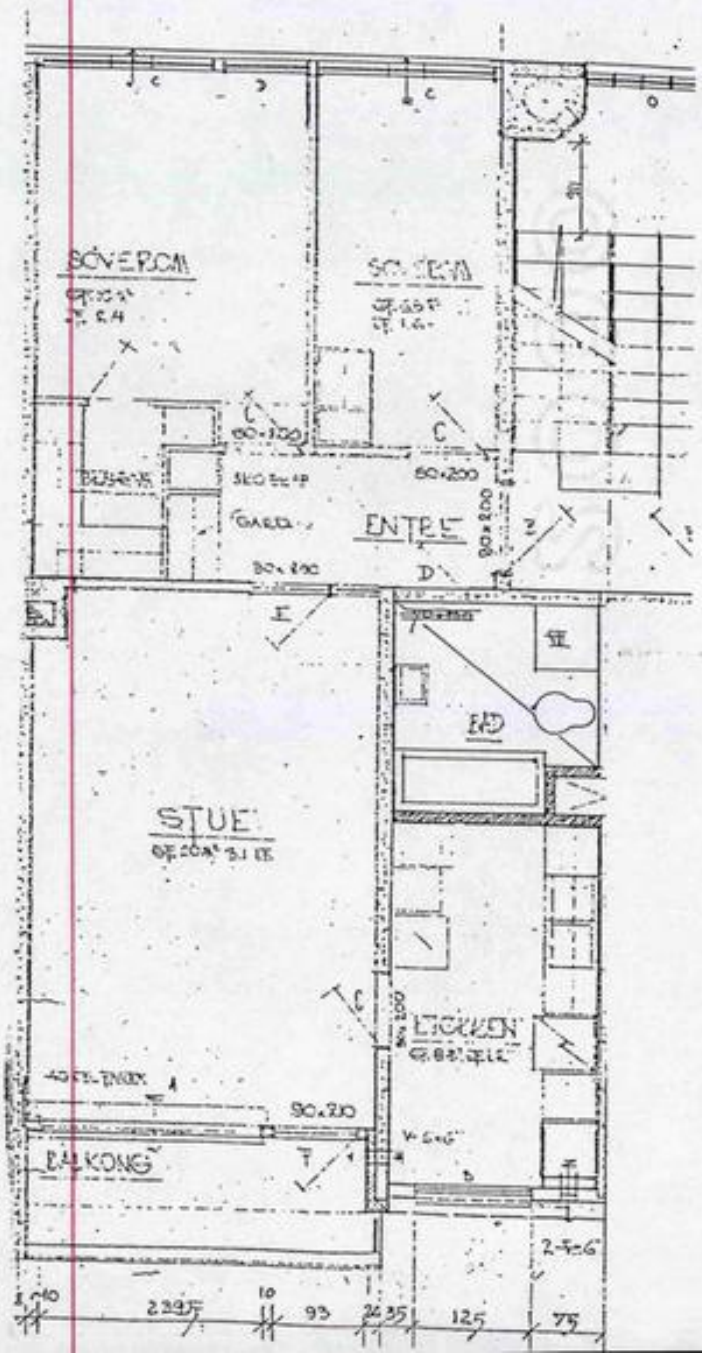
Gnr. 106 bnr. 68 snr. 9 i Lørenskog

Bod: Se plan kjeller.



Gnr. 106 bnr. 68 snr. 10 i Lørenskog

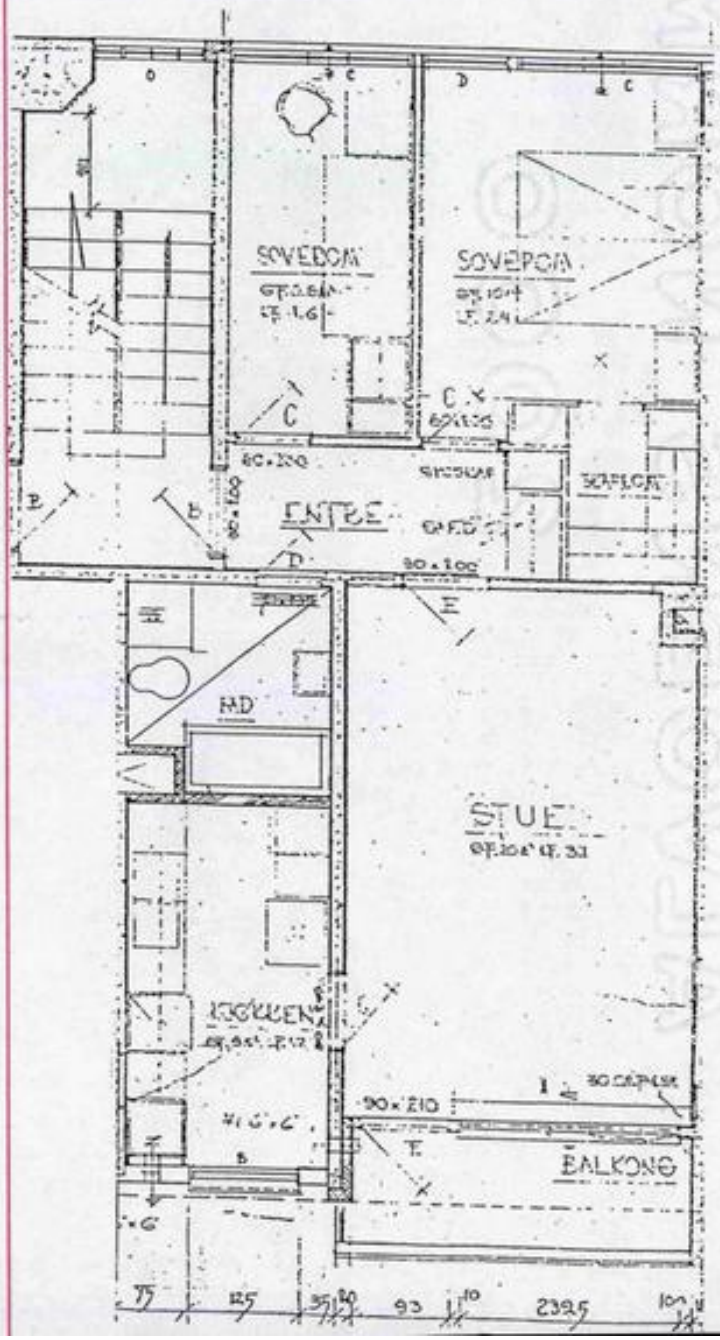
Bod: Se plan kjeller.



STATSARKIVET I OSLO

Gnr. 106 bnr. 68 snr. 11 i Lørenskog

Bod: Se plan kjeller.



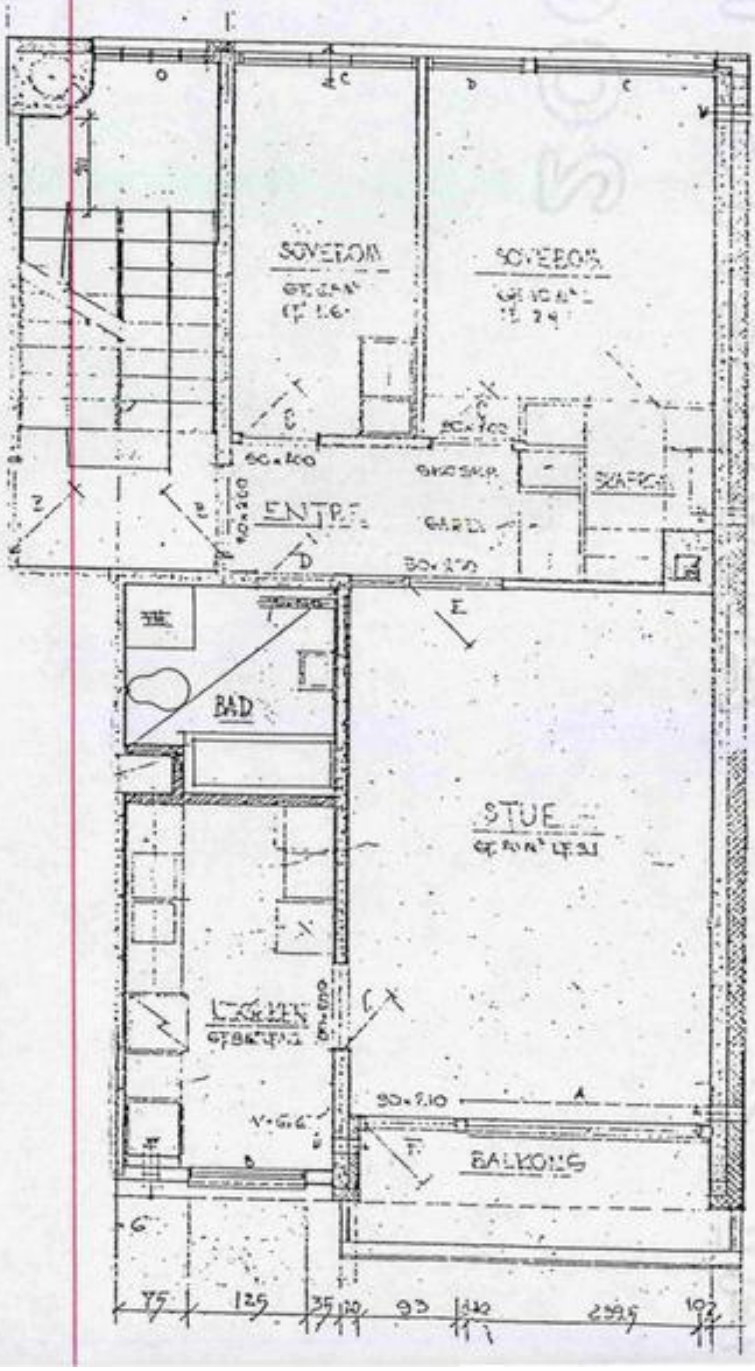
Gnr. 106 bnr. 68 snr. 12 i Lørenskog

Bod: Se plan kjeller.



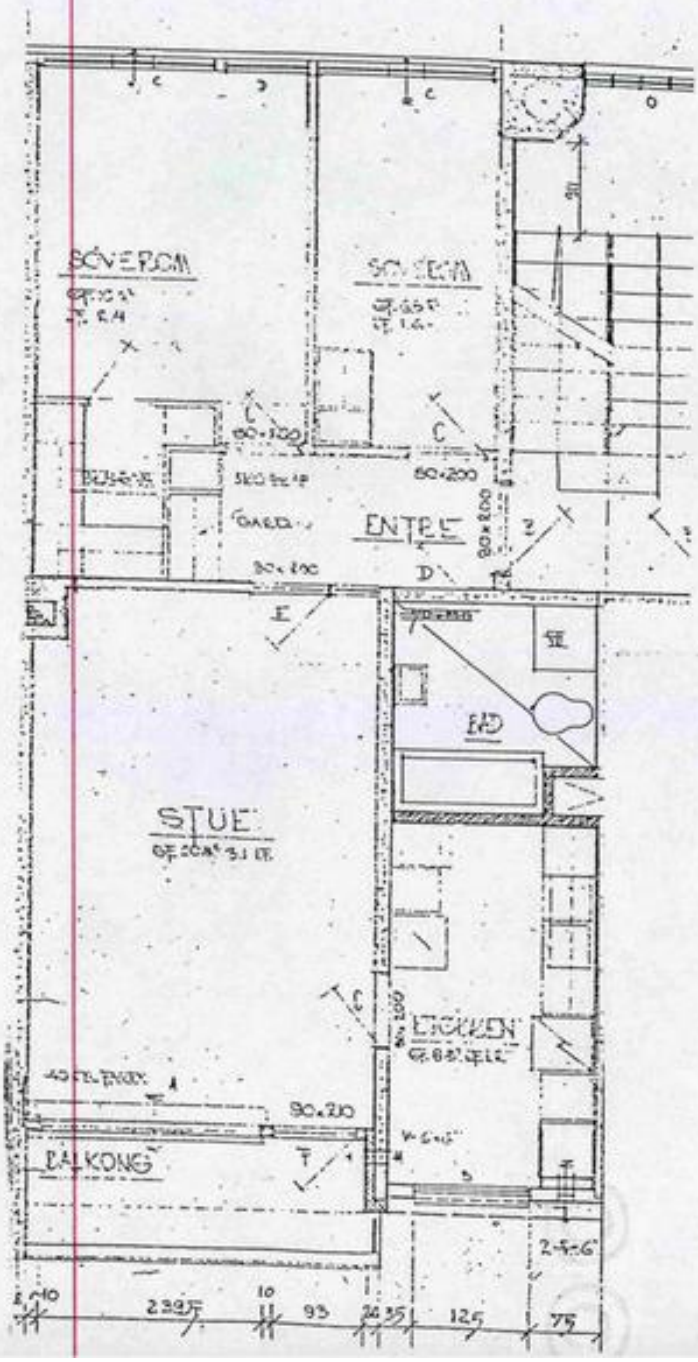
Gnr. 106 bnr. 68 snr. 13 i Lørenskog

Bod: Se plan kjeller.



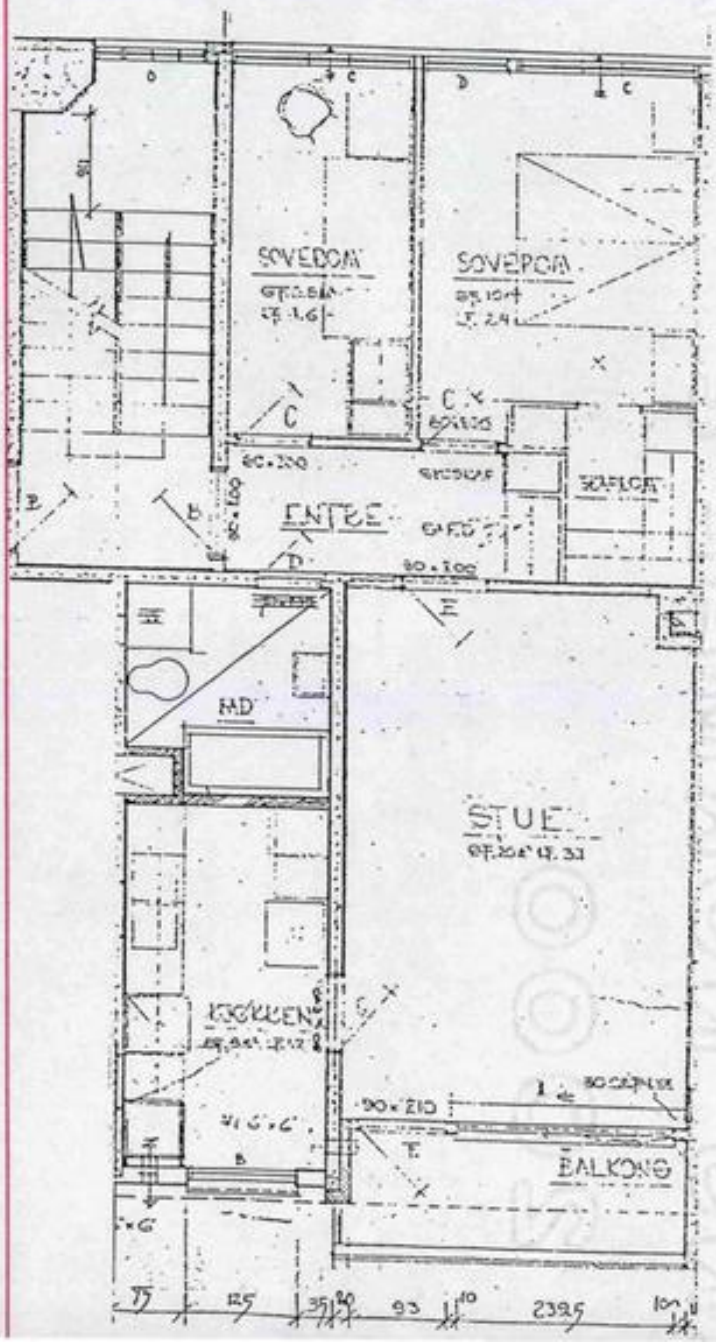
Gnr. 106 bnr. 68 snr. 14 i Lørenskog

Bod: Se plan kjeller.



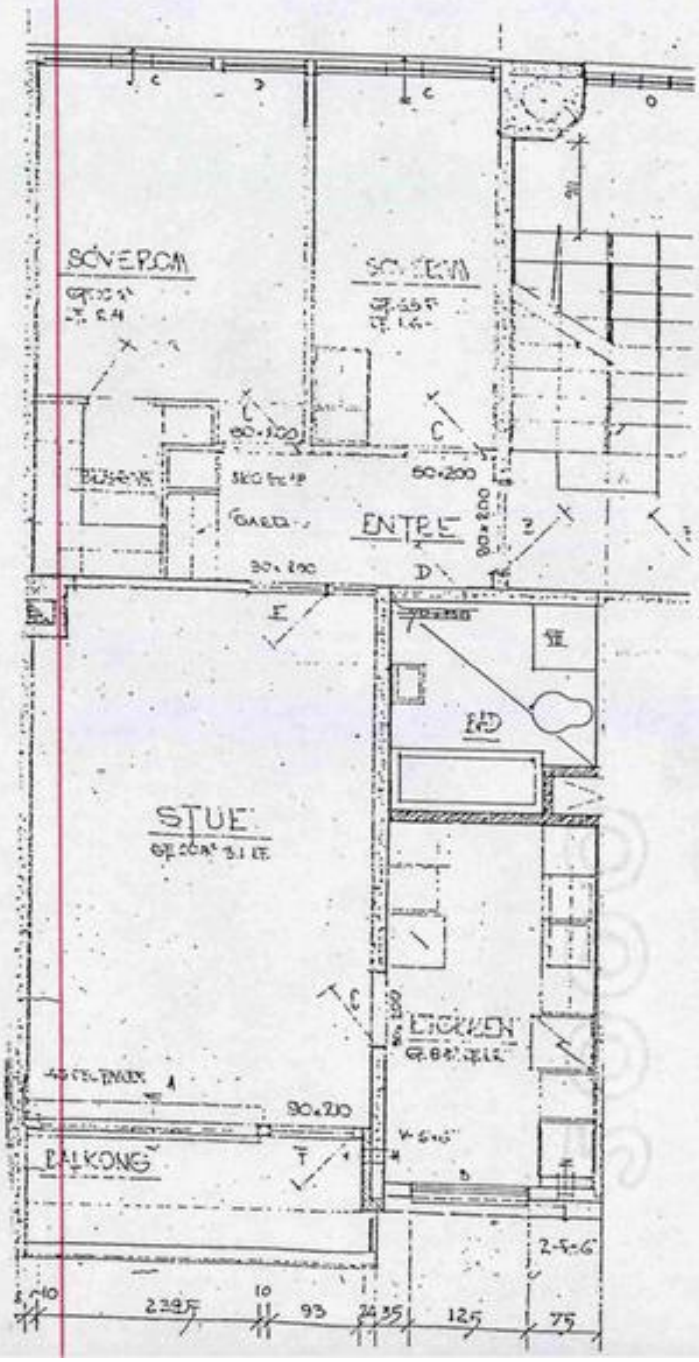
Gnr. 106 bnr. 68 snr. 15 i Lørenskog

Bod: Se plan kjeller.



Gnr. 106 bnr. 68 snr. 16 i Lørenskog

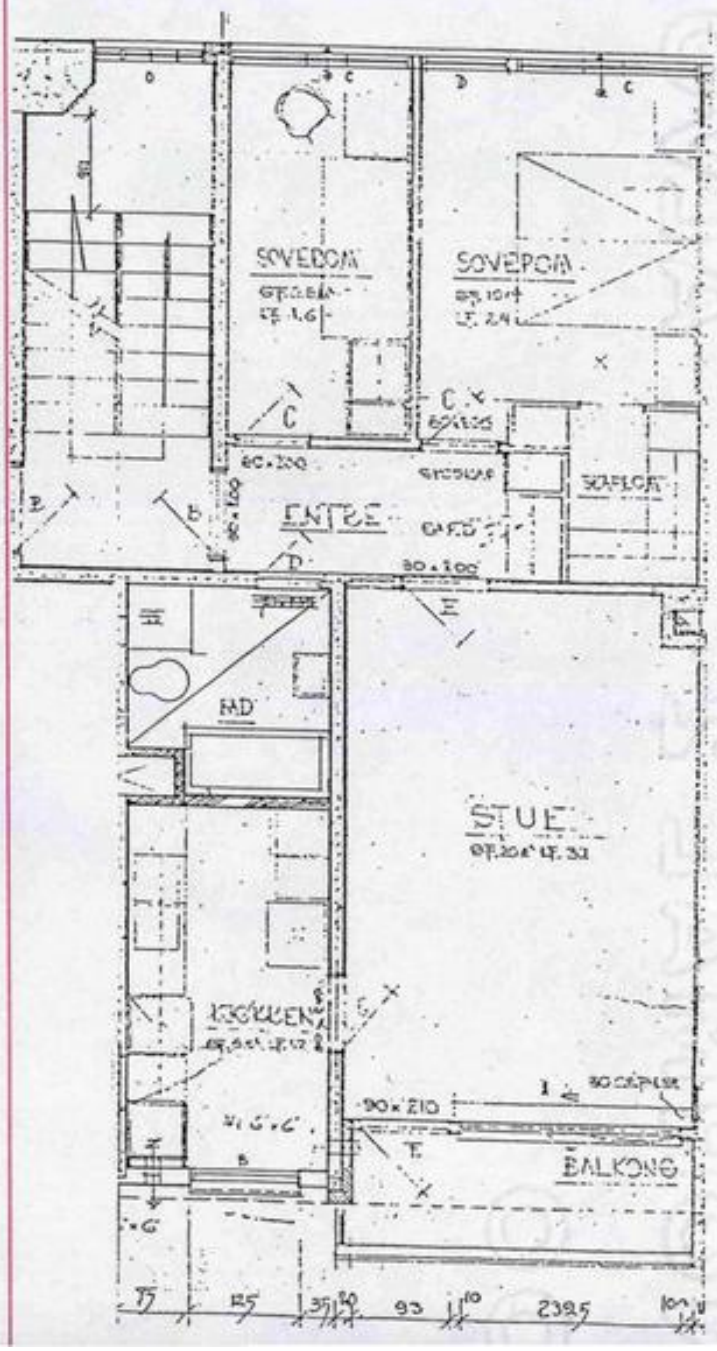
Bod: Se plan kjeller.



EN2 MOBILSØK AS

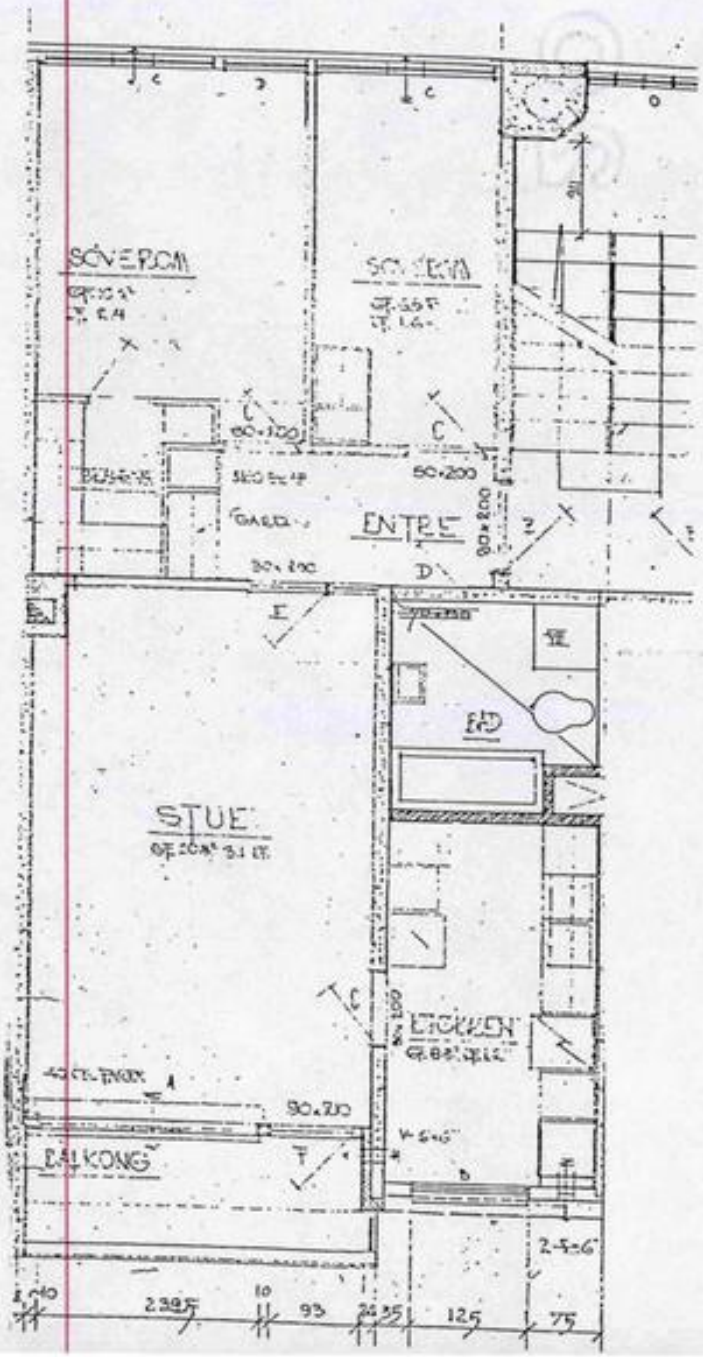
Gnr. 106 bnr. 68 snr. 17 i Lørenskog

Bod: Se plan kjeller.



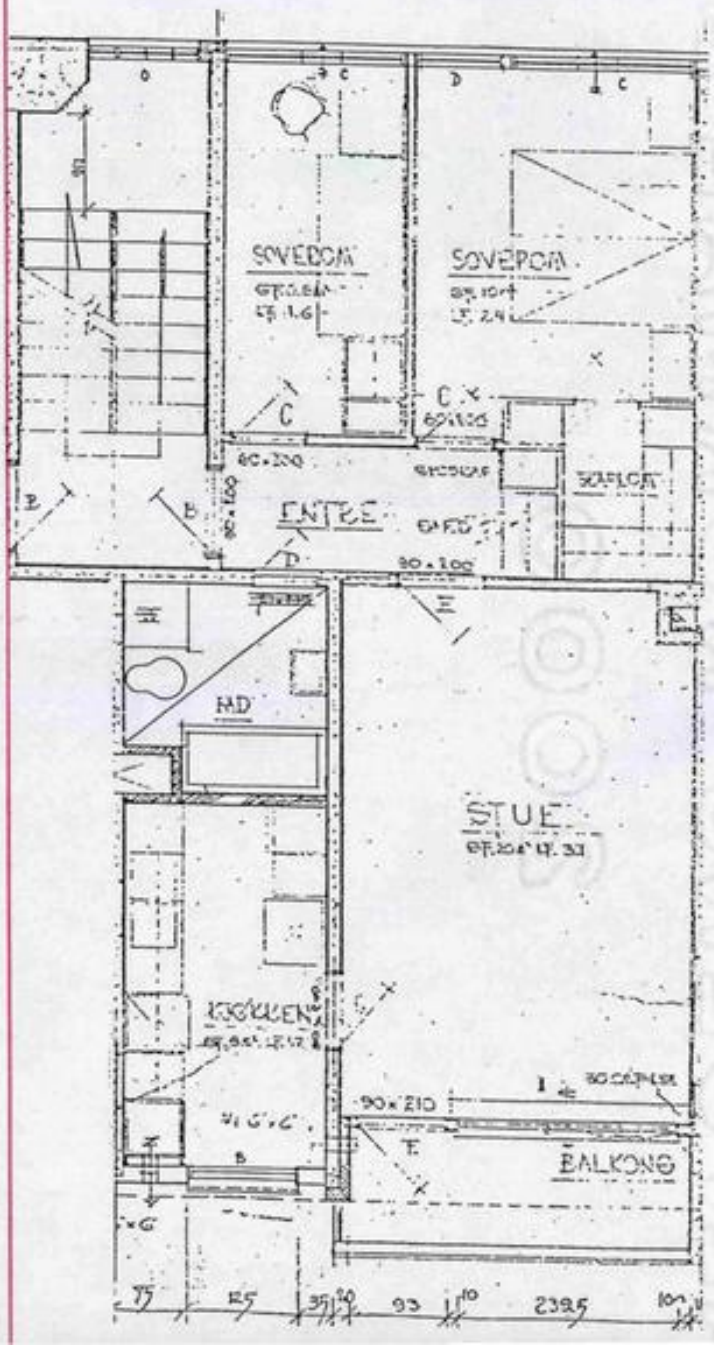
Gnr. 106 bnr. 68 snr. 18 i Lørenskog

Bod: Se plan kjeller.



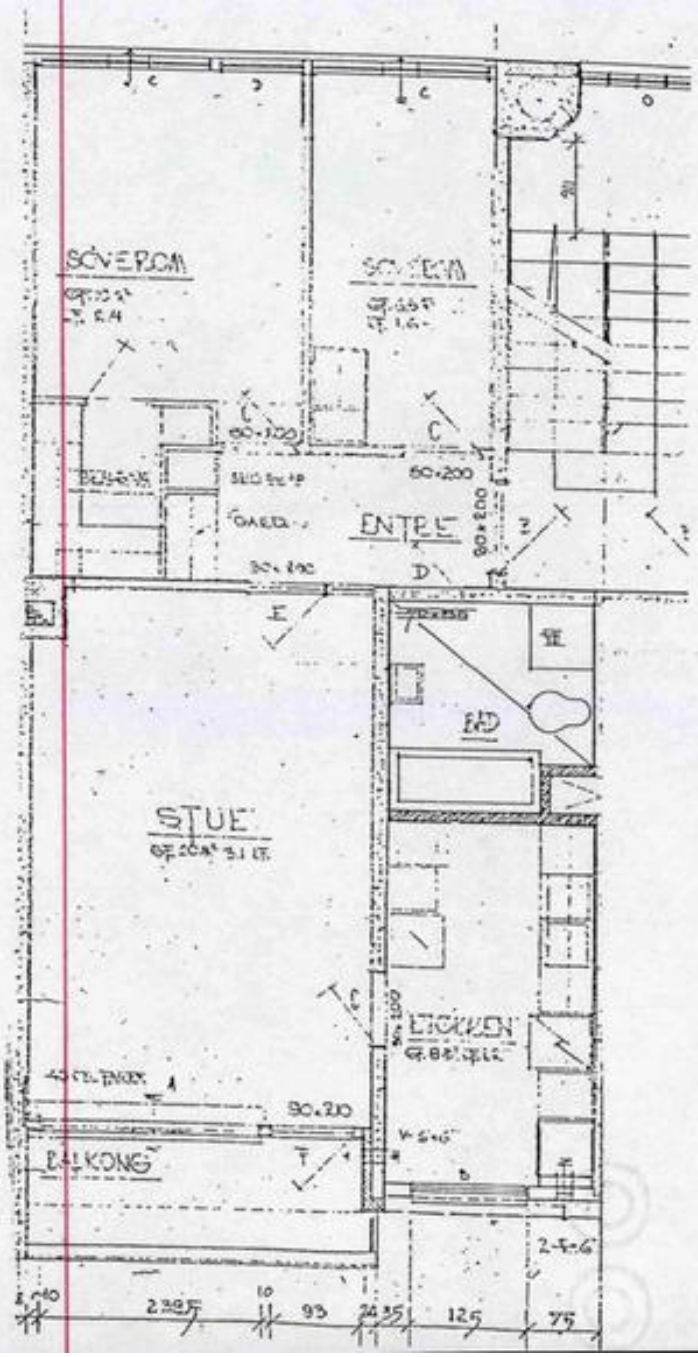
Gnr. 106 bnr. 68 snr. 19 i Lørenskog

Bod: Se plan kjeller.



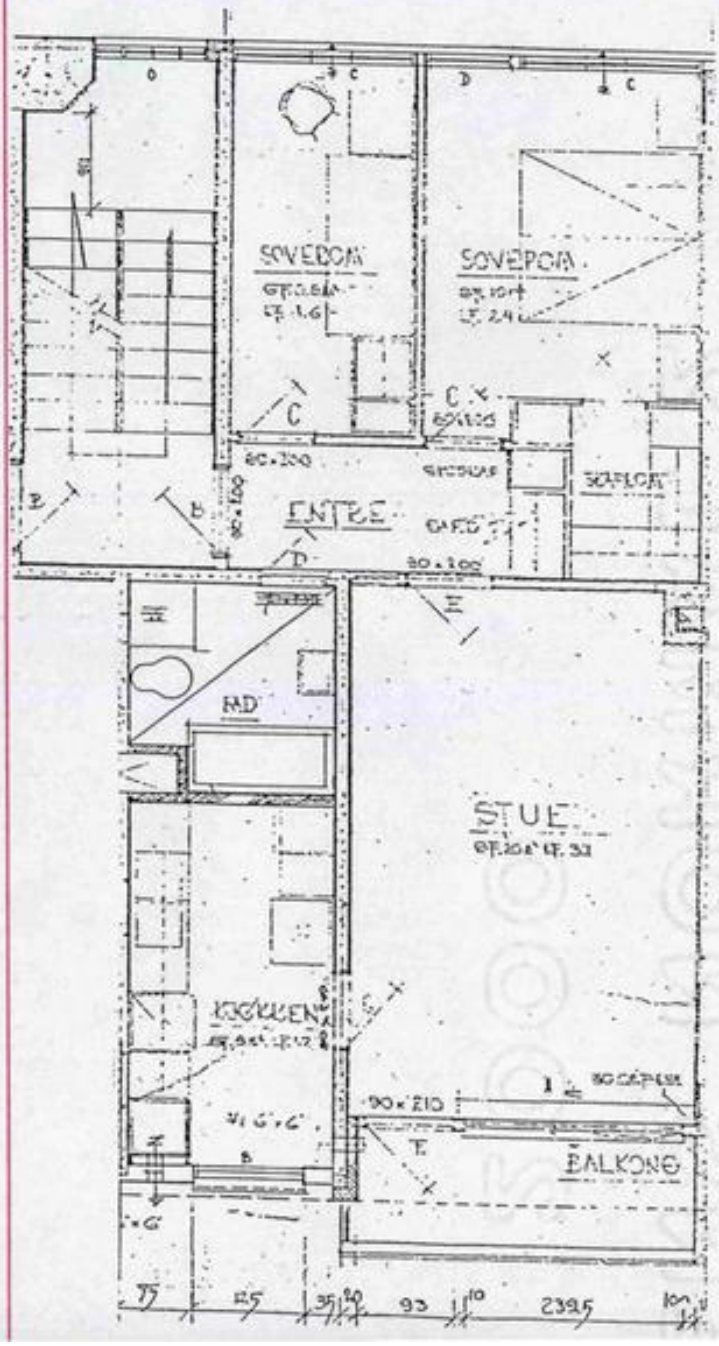
Gnr. 106 bnr. 68 snr. 20 i Lørenskog

Bod: Se plan kjeller.



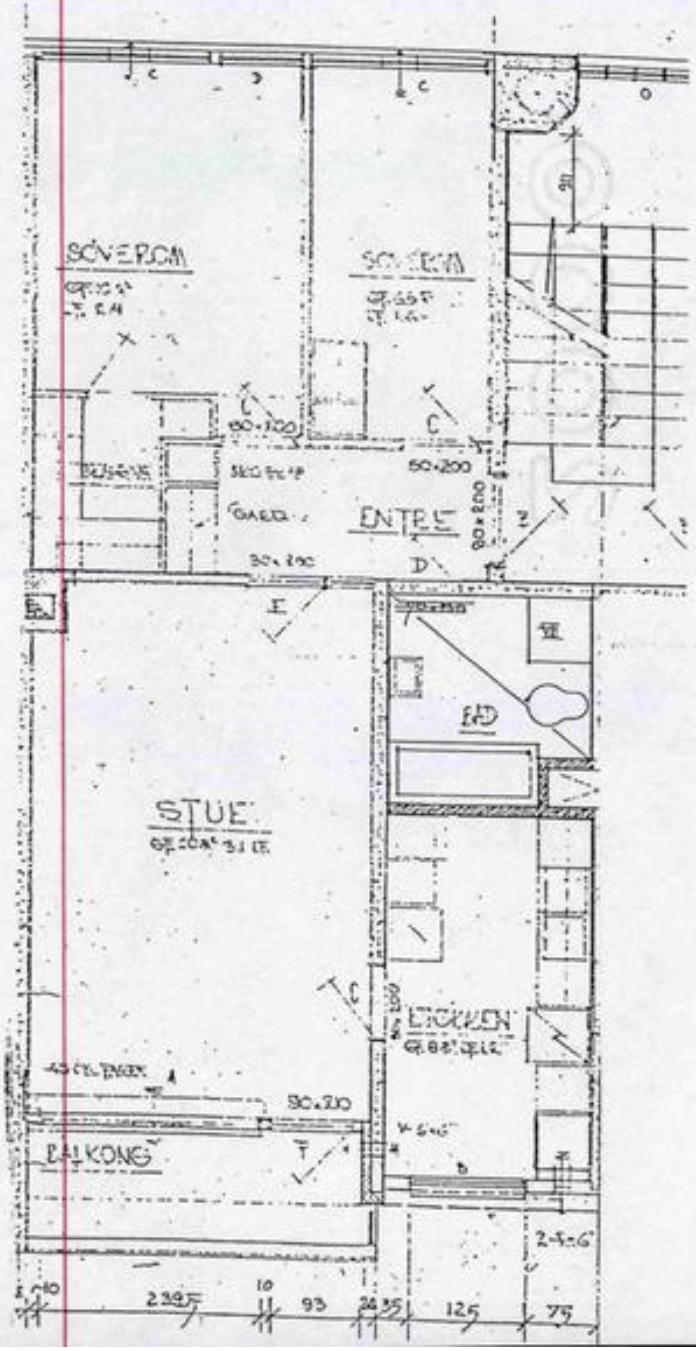
Gnr. 106 bnr. 68 snr. 21 i Lørenskog

Bod: Se plan kjeller.



Gnr. 106 bnr. 68 snr. 22 i Lørenskog

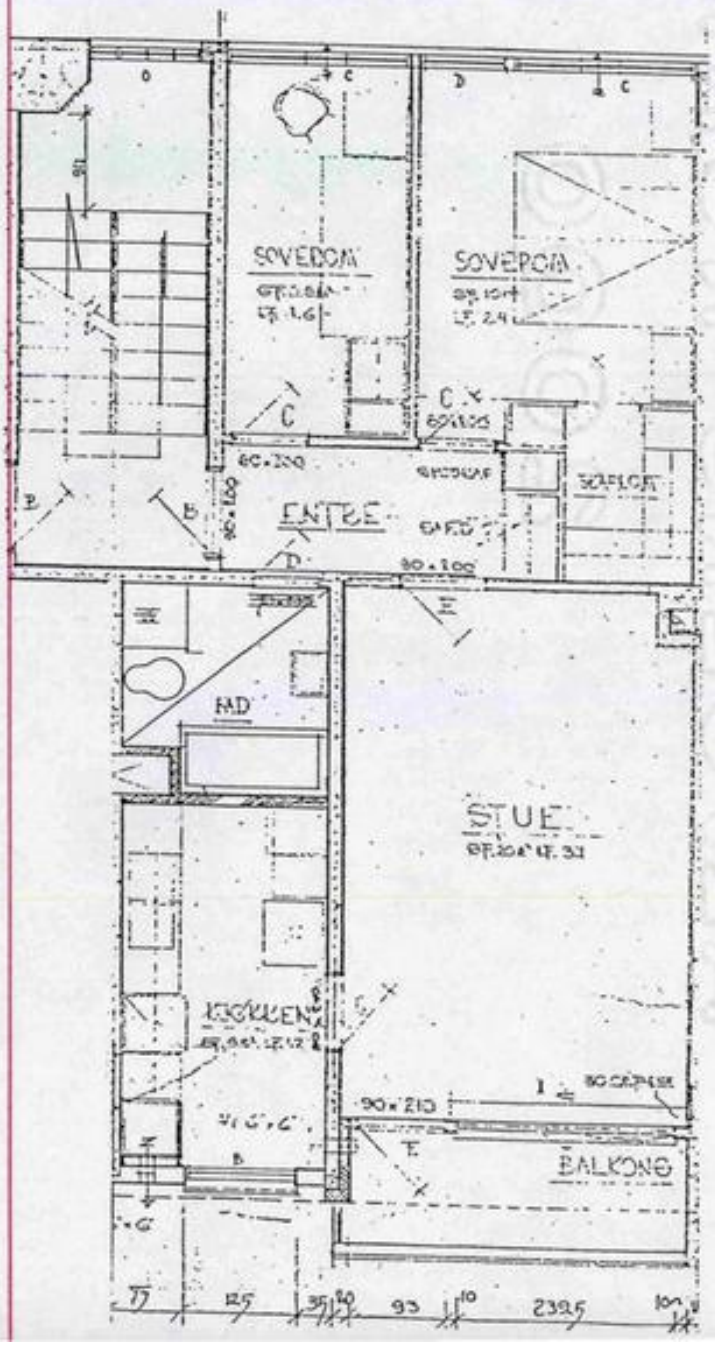
Bod: Se plan kjeller.



ARKIVEXEMPLAR

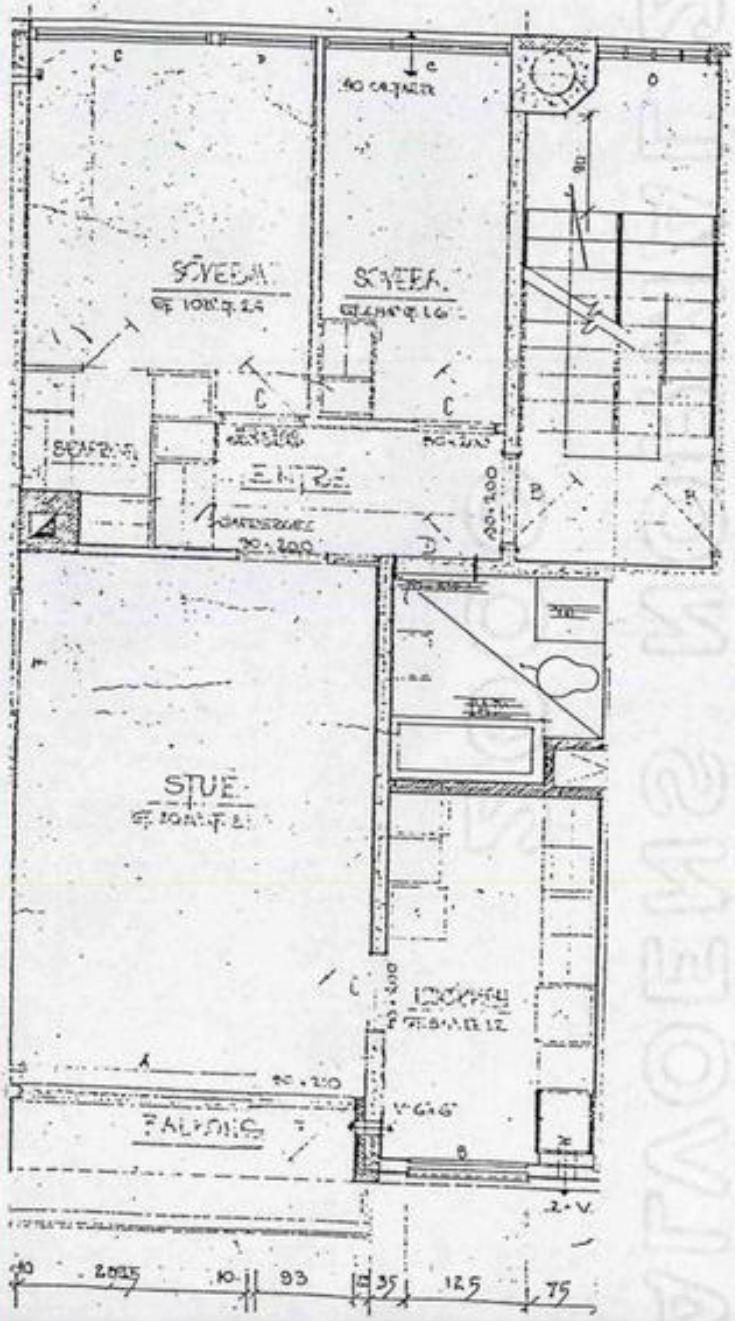
Gnr. 106 bnr. 68 snr. 23 i Lørenskog

Bod: Se plan kjeller.



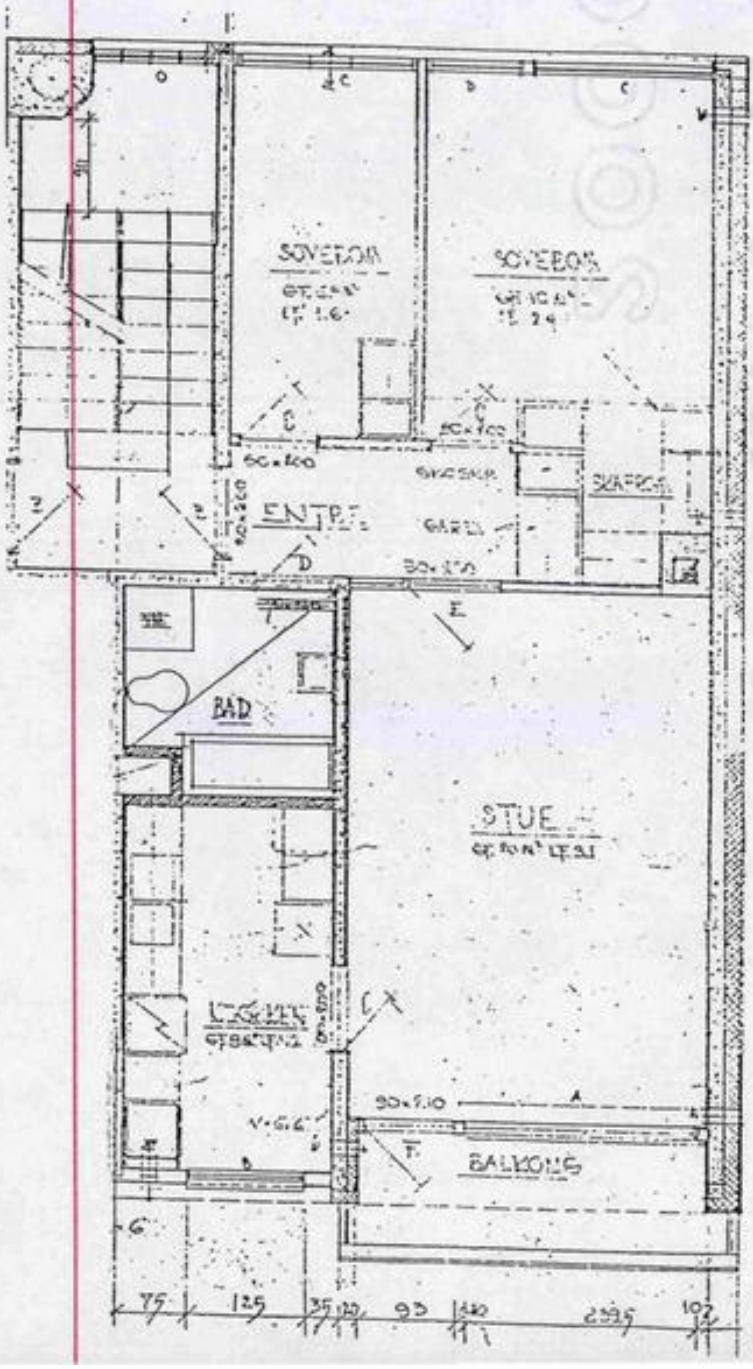
Gnr. 106 bnr. 68 snr. 24 i Lørenskog

Bod: Se plan kjeller.



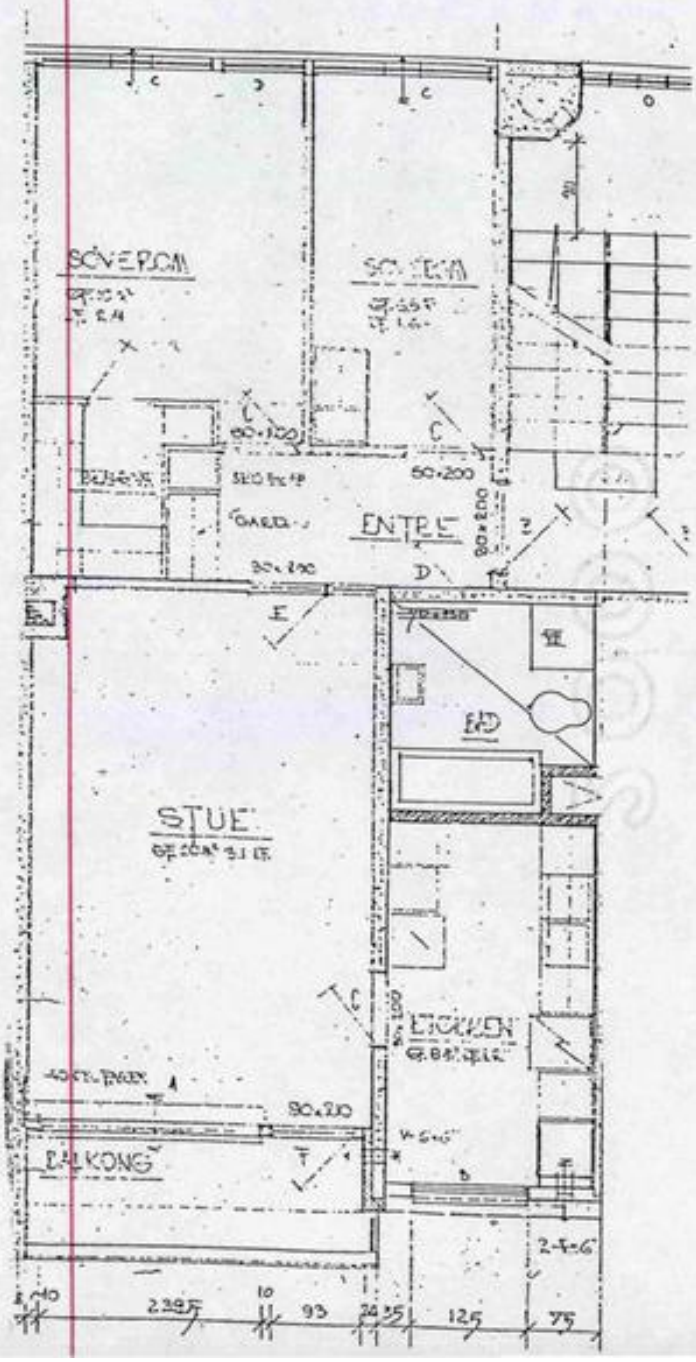
Gnr. 106 bnr. 68 snr. 25 i Lørenskog

Bod: Se plan kjeller.



Gnr. 106 bnr. 68 snr. 26 i Lørenskog

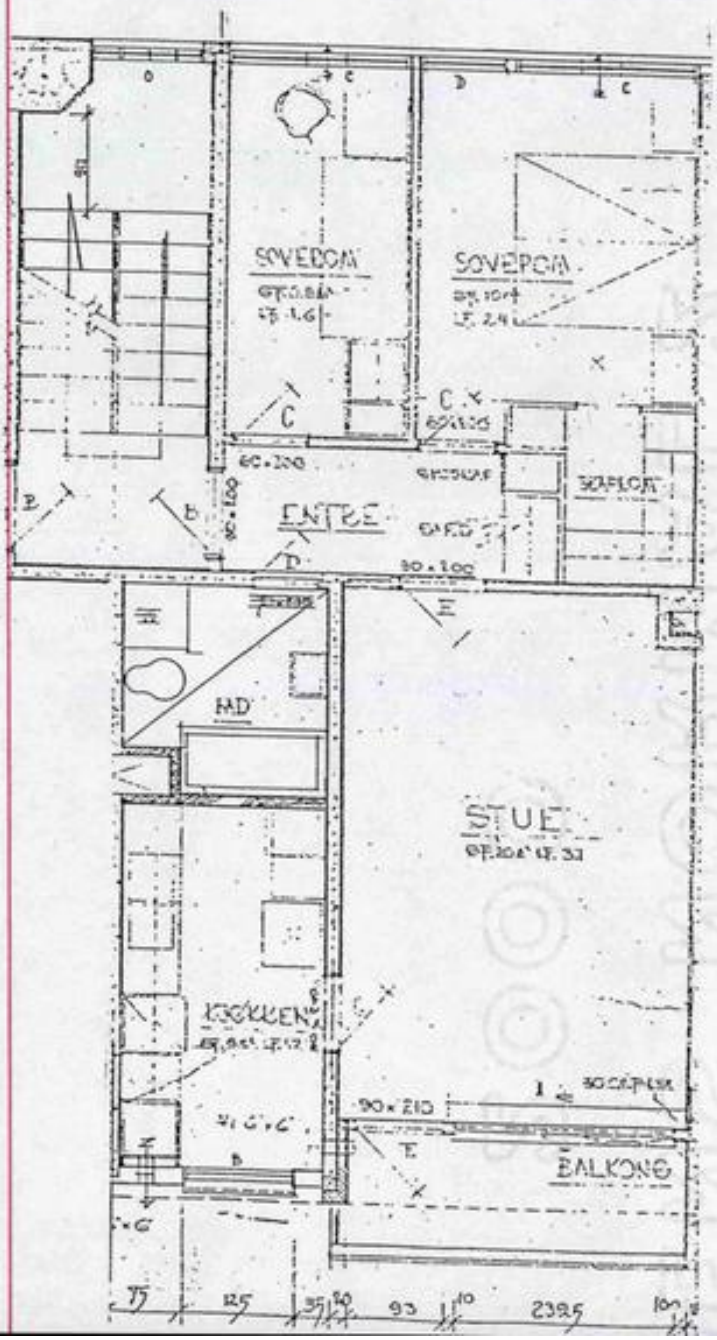
Bod: Se plan kjeller.



ATTESTERT KOPI AV ORIGINALEN

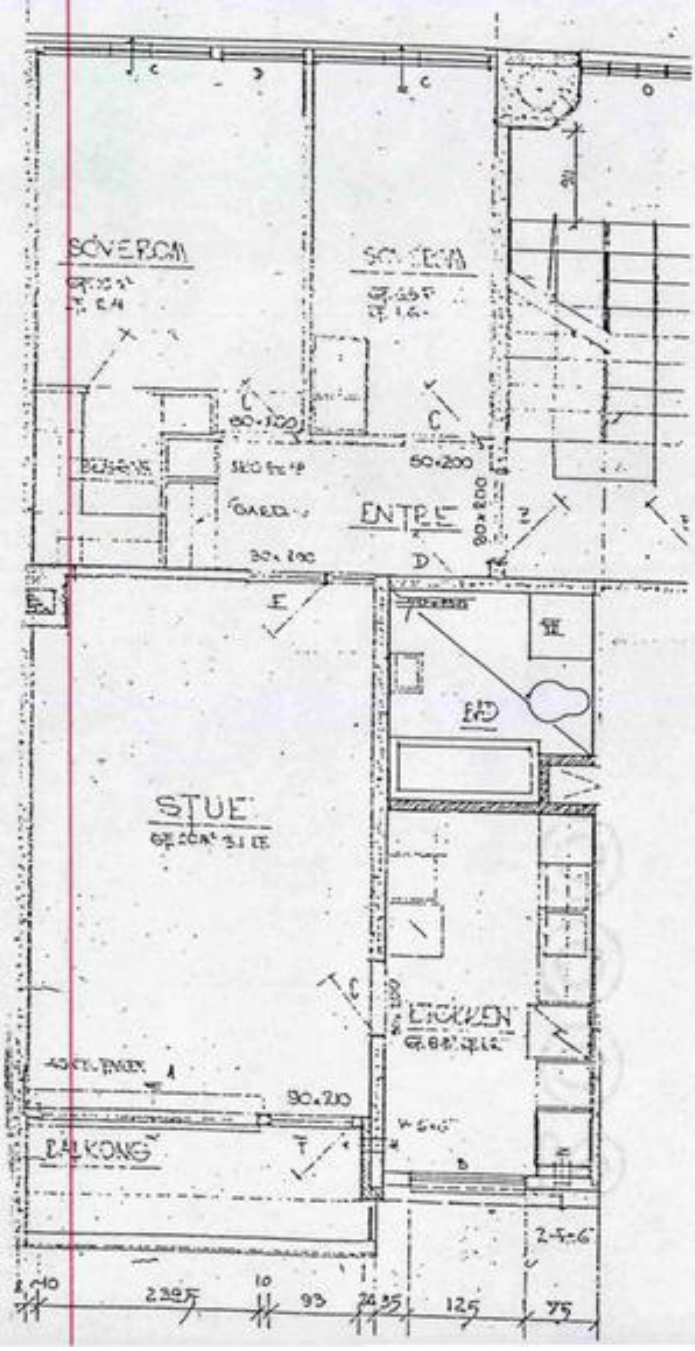
Gnr. 106 bnr. 68 snr. 27 i Lørenskog

Bod: Se plan kjeller.



Gnr. 106 bnr. 68 snr. 28 i Lørenskog

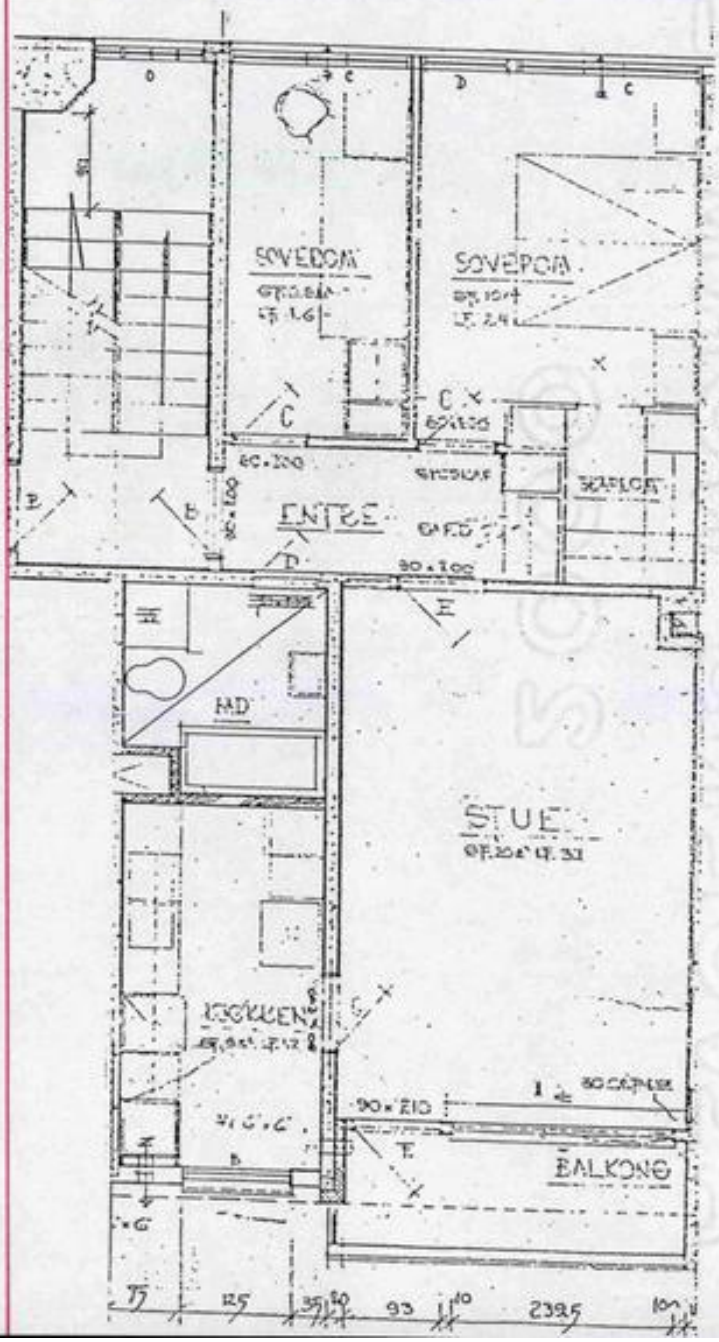
Bod: Se plan kjeller.



ENGASJONSAVTALE

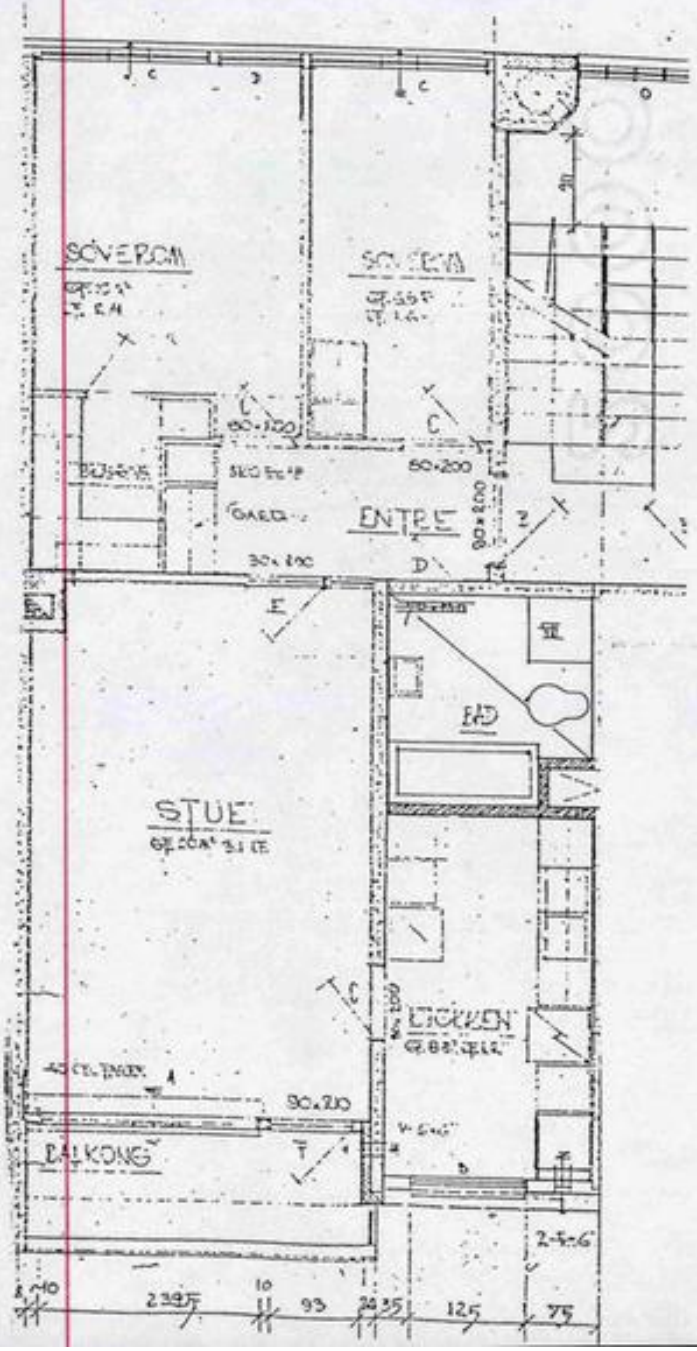
Gnr. 106 bnr. 68 snr. 29 i Lørenskog

Bod: Se plan kjeller.



Gnr. 106 bnr. 68 snr. 30 i Lørenskog

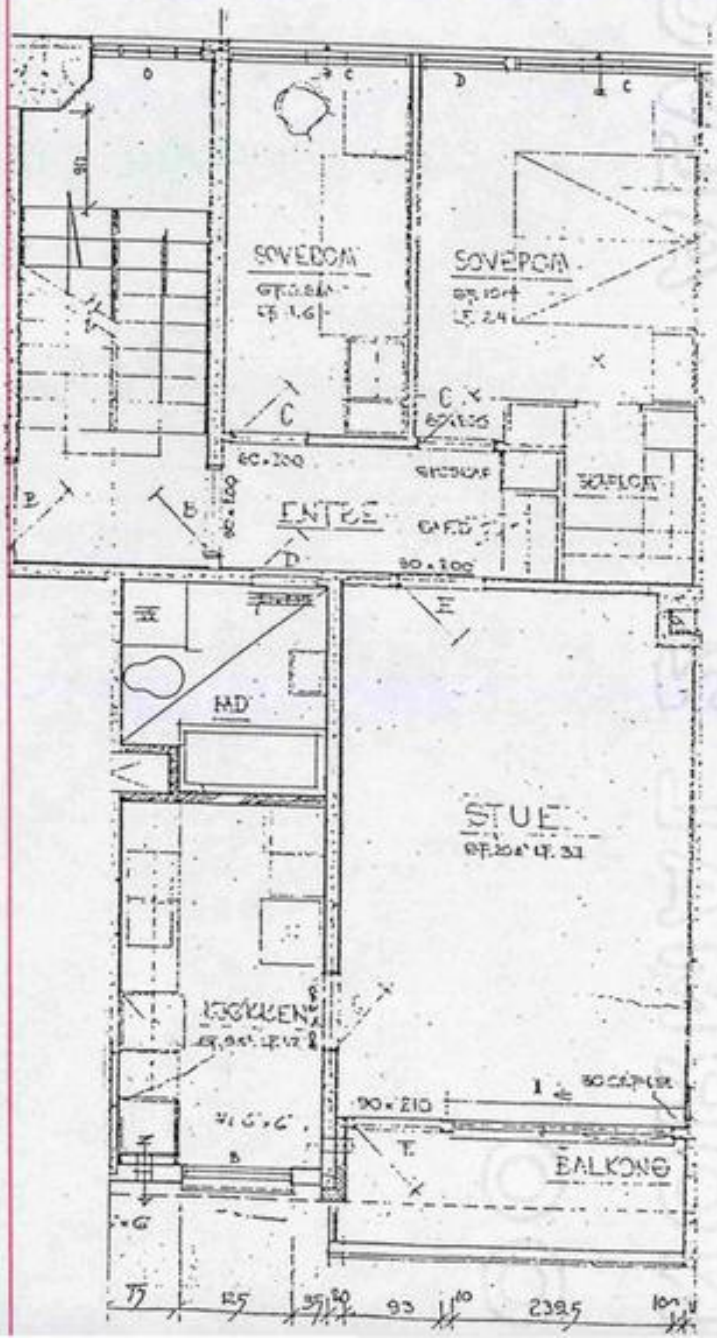
Bod: Se plan kjeller.



AVFOTOMAL

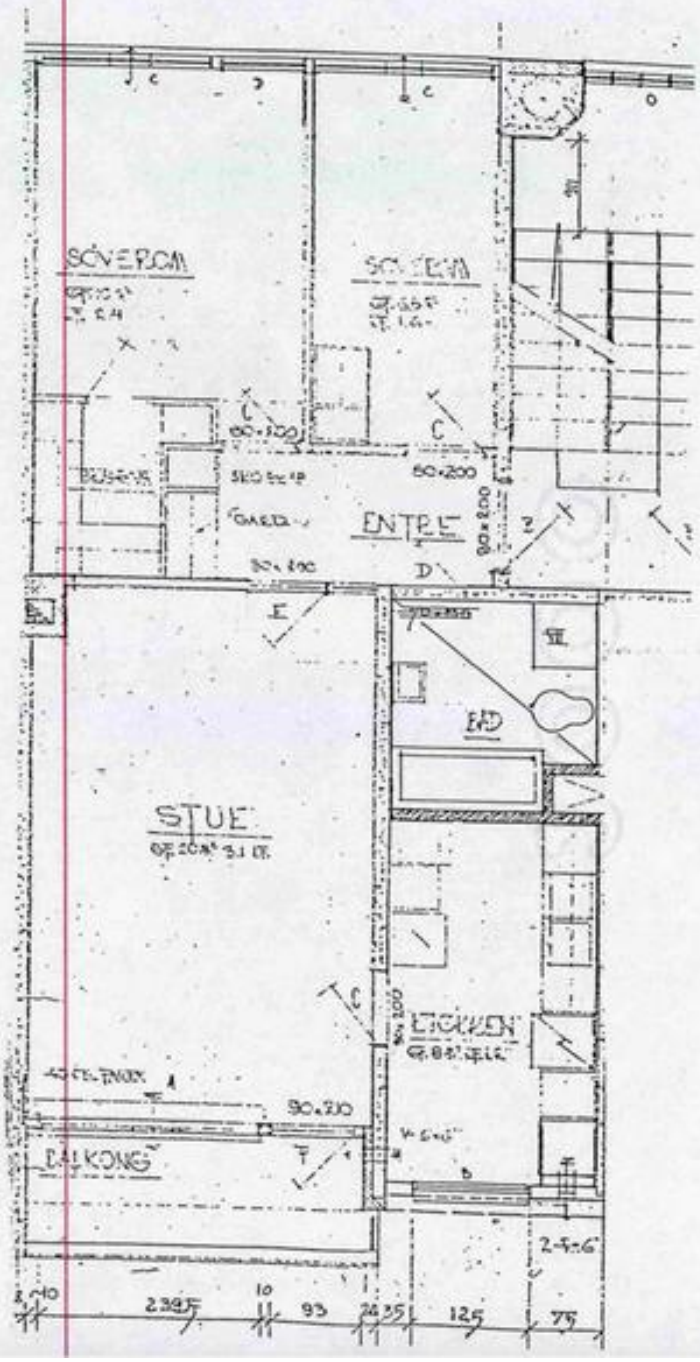
Gnr. 106 bnr. 68 snr. 31 i Lørenskog

Bod: Se plan kjeller.



Gnr. 106 bnr. 68 snr. 32 i Lørenskog

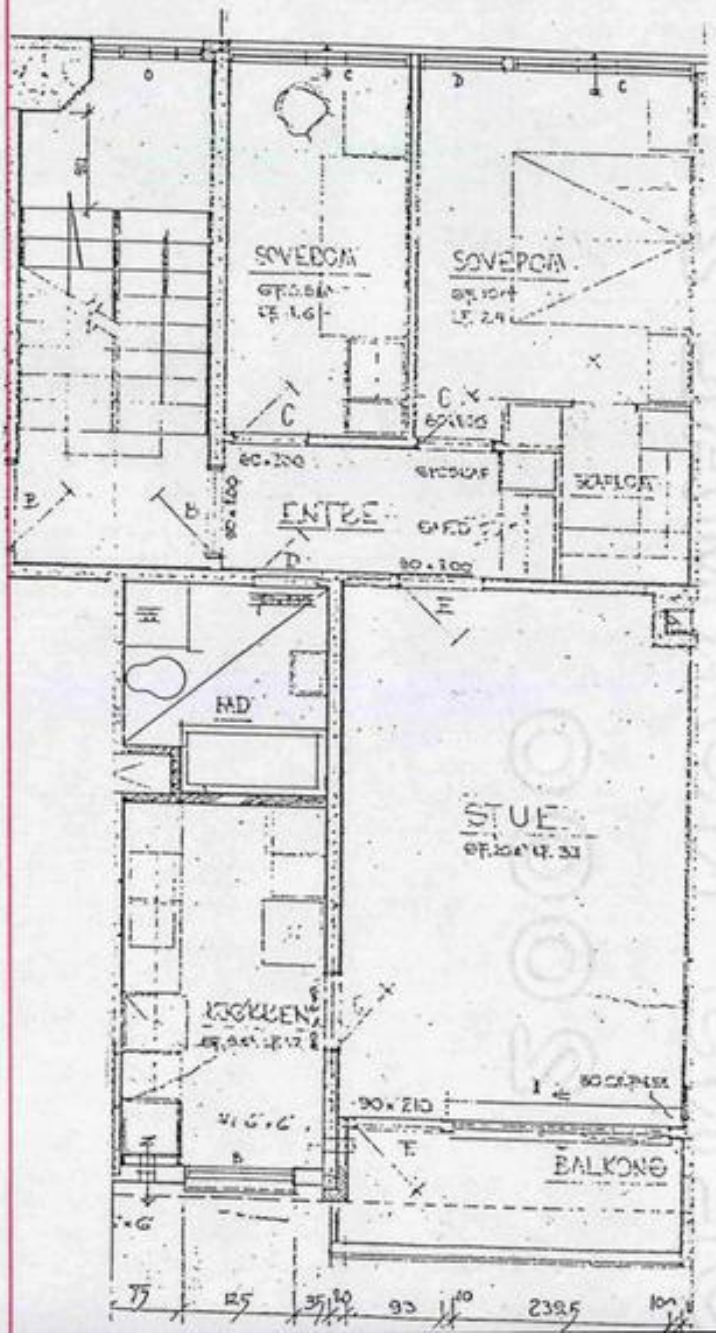
Bod: Se plan kjeller.



ARKIVKOPI

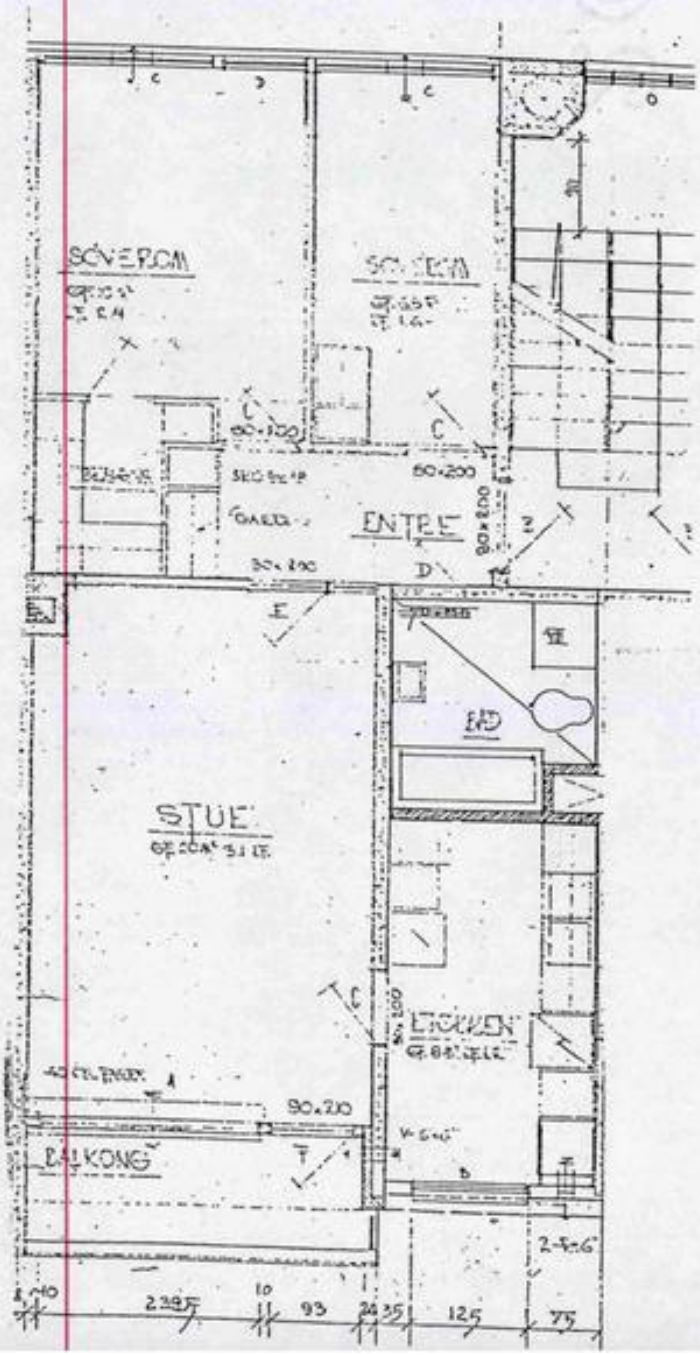
Gnr. 106 bnr. 68 snr. 33 i Lørenskog

Bod: Se plan kjeller.



Gnr. 106 bnr. 68 snr. 34 i Lørenskog

Bod: Se plan kjeller.



AVTALEMODELL

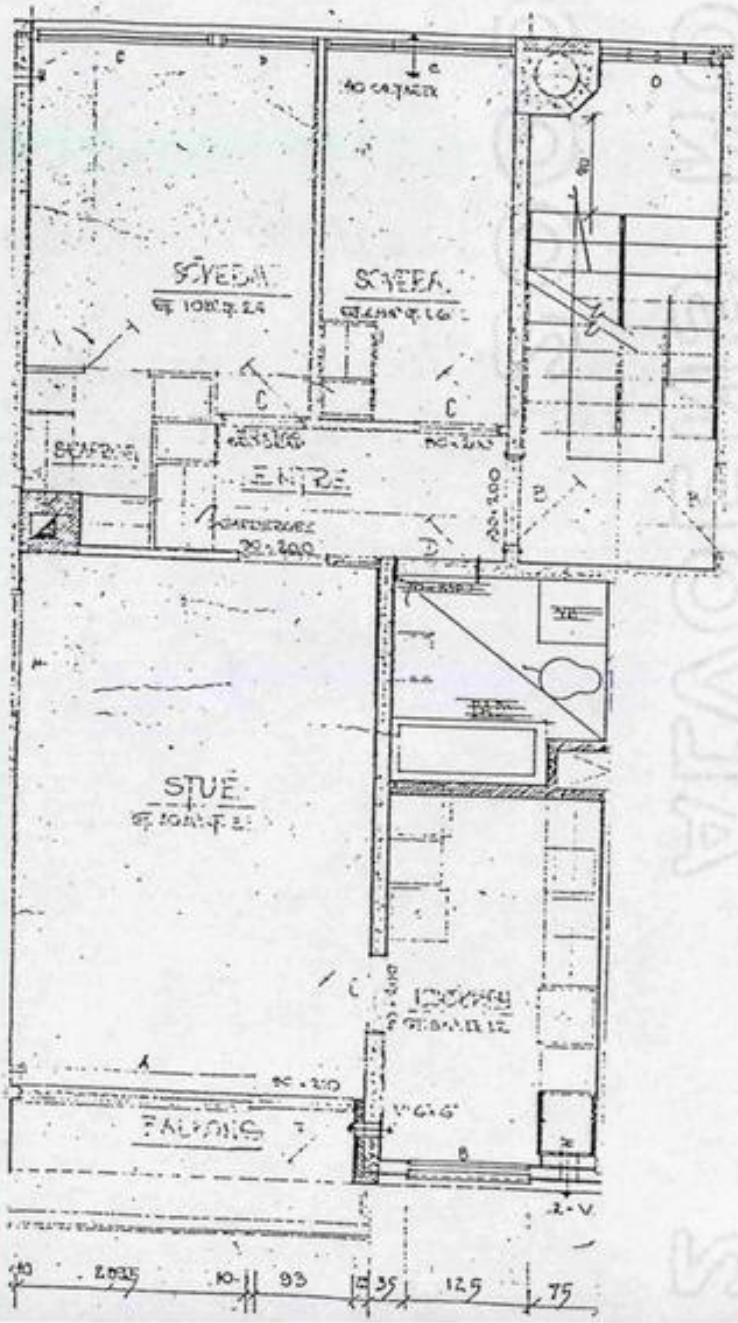
Gnr. 106 bnr. 68 snr. 35 i Lørenskog

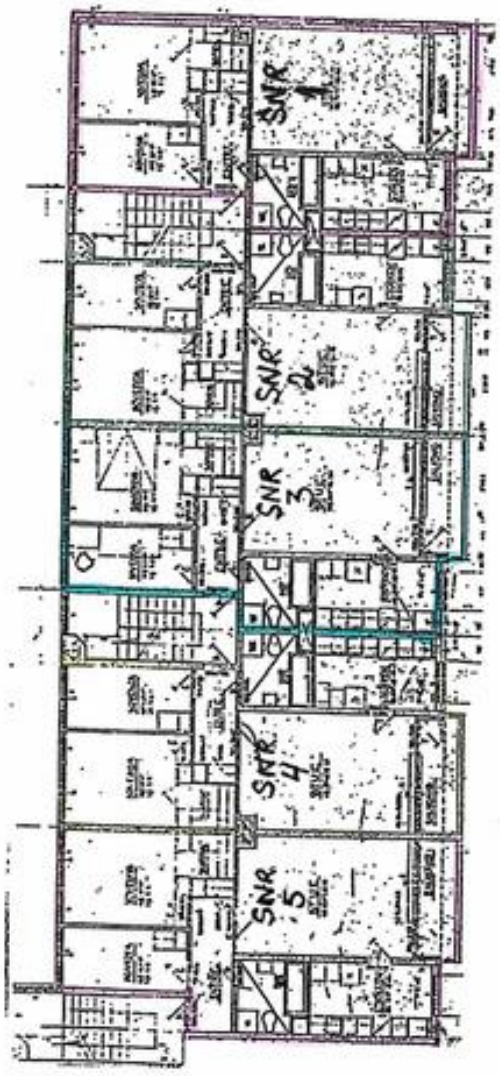
Bod: Se plan kjeller.



Gnr. 106 bnr. 68 snr. 36 i Lørenskog

Bod: Se plan kjeller.

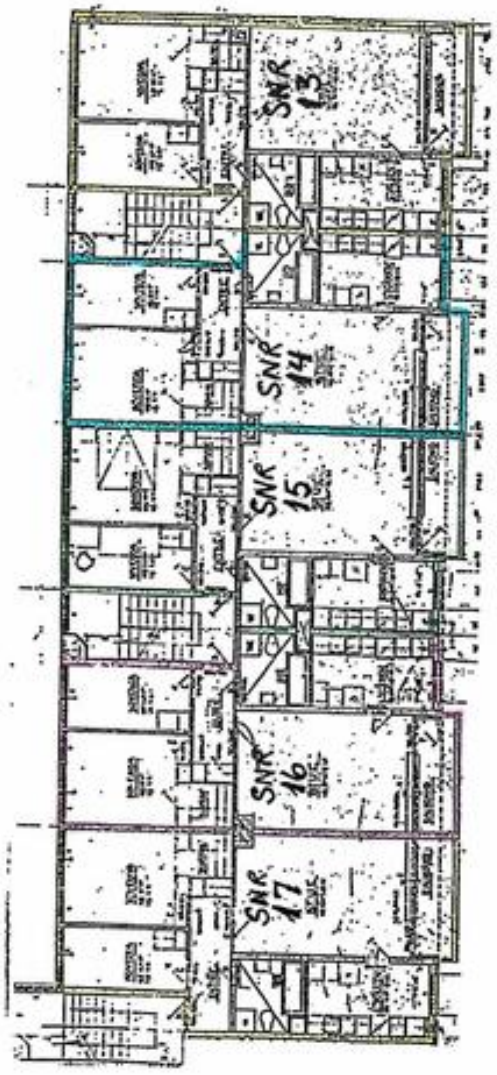




PLAN 1. ETASJE



PLAN 1. ETASJE



PLAN 2. ETASJE



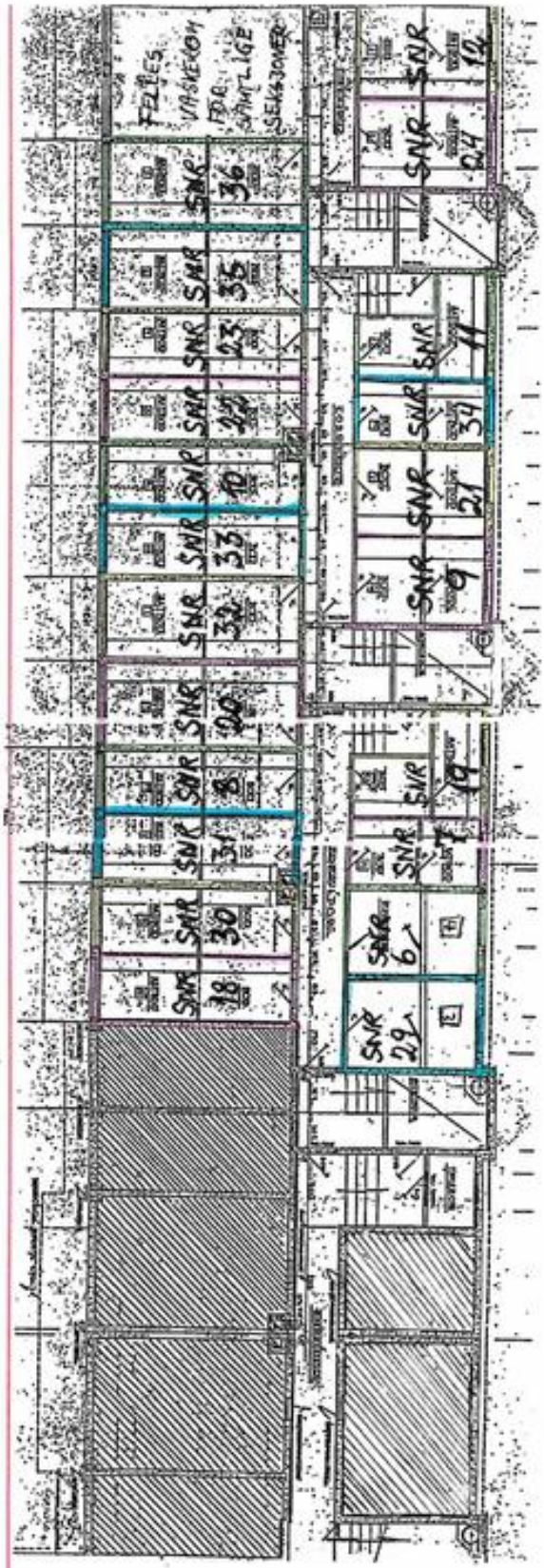
PLAN 2. ETASJE

PLAN 3. ETASJE



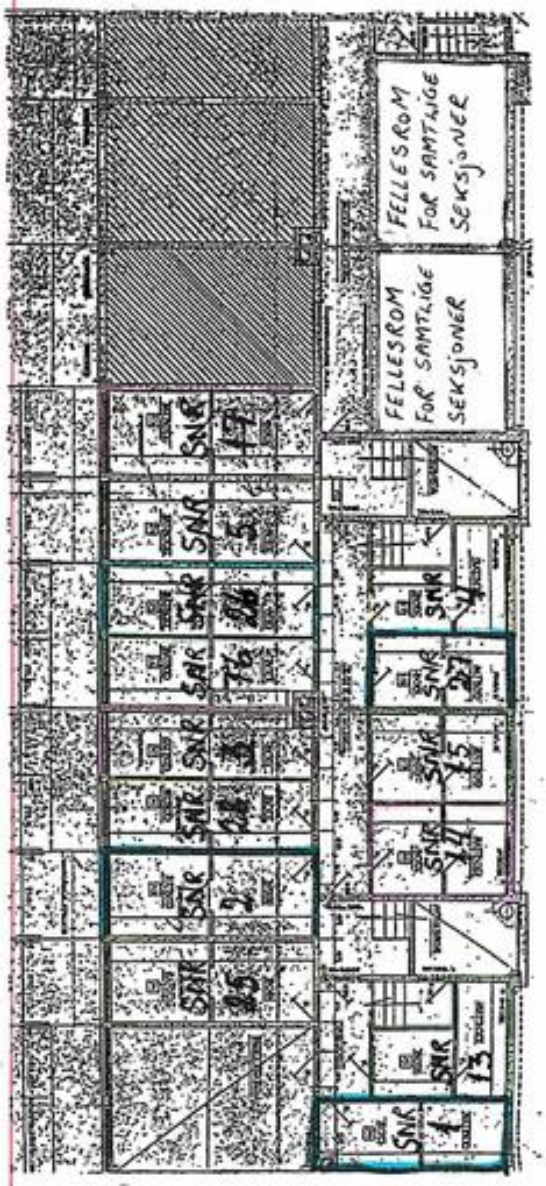


PLAN 3. ETASJE



De skraverte felter representerer ikke utgravet kjeller.

Plan kjeller.



De skraverte felter representerer ikke utgravet kjeller.

Plan Kjeller.

Dnr. 6622/1973. Dbf. 23/10. 1973.

L Bsj. jnr. 2353/73

L Bsj. jnr. 2344/73

L Bsj. jnr. 2482/73

L Bsj. jnr. 2512/73

E R K L Æ R I N G

Undertegnede eier av gnr. 106 bnr. 68, Marcus Thranes vei 10-12 forplikter seg herved til å fjerne den av bygningsrådet under møte 20. august 1973 godkjente sykkelbod på eiendommen når bygningsrådet måtte forlange det, uten omkostninger for Lørenskog kommune.

Denne erklæring skal også overføres på senere eiere og blir å tinglyse som heftelse på eiendommen.

Lørenskog.....den. 29. aug. 1973.

Langevann Borettslag

.....

Marit Åsberg.

Grunlf Ivar Gusgaard

Kjell Pøyle

Dagbok nr 2922-64 Dagb f. 10/6 64.

Strømmen lensmannskontor

10,-

Erklæring.

Eier av gnr. 106 bnr. 60 i Lørenskog gis med dette adgang til å opparbeide og benytte adkomstvei frem til sin eiendom over den sydlige del av vår eiendom langs Marcus Thranesvei gnr. 106 bnr. 68 i Lørenskog - på betingelse av at denne vei kan benyttes som innkjørsel til vårt eventuelle garasjeanlegg på vår eiendom Marcus Thranesvei 10. Veitraseen og detaljer vedr. planeringsbredder forbeholdes godkjent av oss.

Likeledes gis herved eieren av gnr. 106 bnr. 60 i Lørenskog rett til å føre sin kloakkledning langs sin adkomstvei over vår eiendom frem til tilknytningspunktet i innkjørselen til feltet fra Marcus Thranesvei.

Oslo, den 24. juni 1964.

I Styret for Langevann Borettslag A/L

Sven B. Urving

Ole H. Herbjørnsen Ingjerd Varild
(varamann)

Det bekreftes at Sven B. Urving, Ingjerd Varild og Ole H. Herbjørnsen har undertegnet dette dokument i mitt nærvær og at underskriverne er over 21 år.

D.u.s.

O. T. Rismo
politiinspektør



Velkommen til

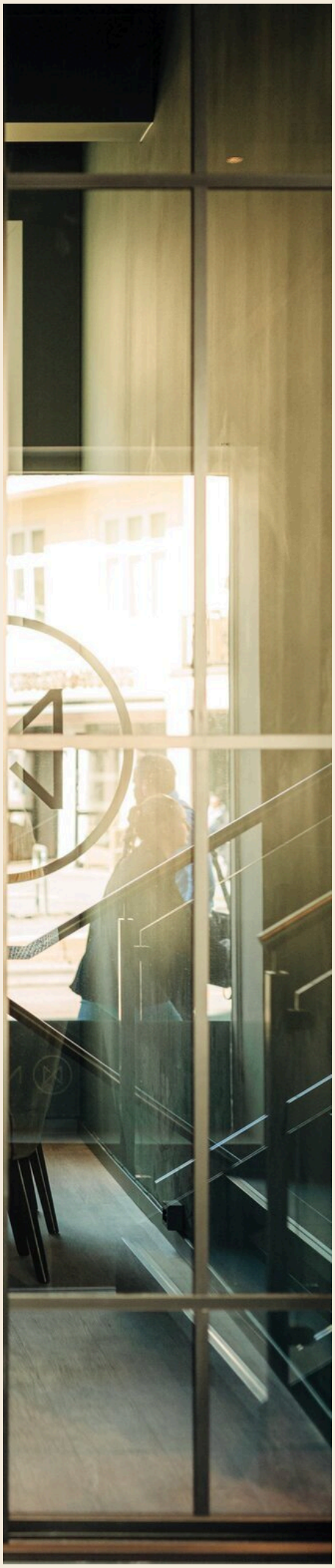
Nordvik Lørenskog

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner hver eneste gate på Lørenskog, i tillegg besitter vi bred kompetanse på store deler av Oslo Nord, Nittedal samt våre øvrige nabokommuner på Romerike, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Vi lever av fornøyde kunder og er derfor ekstra stolte over å ha vunnet prisen for årets kontor - kundetilfredshet to år på rad, i 2024 og 2025!

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

Haneborgveien 103, 1463 FJELLHAMAR
lorenskog@nordvikbolig.no
902 52 930



NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 65-0066/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Marcus Thranes vei 12B 1470 LØRENSKOG
Matrikkel: Gnr 106, bnr 68, snr 16 (ideell andel 1/1) i Lørenskog kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Sebastian Chodkowski
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Lørenskog
s.chodkowski@nordvikbolig.no
412 34 540



Kordian Zuraw
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Lørenskog
k.zuraw@nordvikbolig.no
463 49 101

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: