NORDVIK

Marcus Thranes vei 10A

2 soverom | 61 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Marcus Thranes vei 10A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
16	Om boligen
27	Nabolagsprofil
29	Tilstandsrapport
41	Egenerklæringsskjema
48	Andre vedlegg
101	Kontaktinfo
104	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
107	Forbrukerinformasjon om budgivning
108	Budskjema

Salgsoppgave produsert 30.04.2026









Nøkkelinformasjon

Lekker, gjennomgående 3-roms selveier med sørvestvendt balkong. Høy standard - bad og kjøkken fra 2023. Parkeringsleie.

Prisantydning	**3 990 000,-**
Omkostninger	**101 130,-**
Totalpris	**4 091 130,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**2 600,-**
BRA-i	**61 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1966**
Eierform	**Eierseksjon**

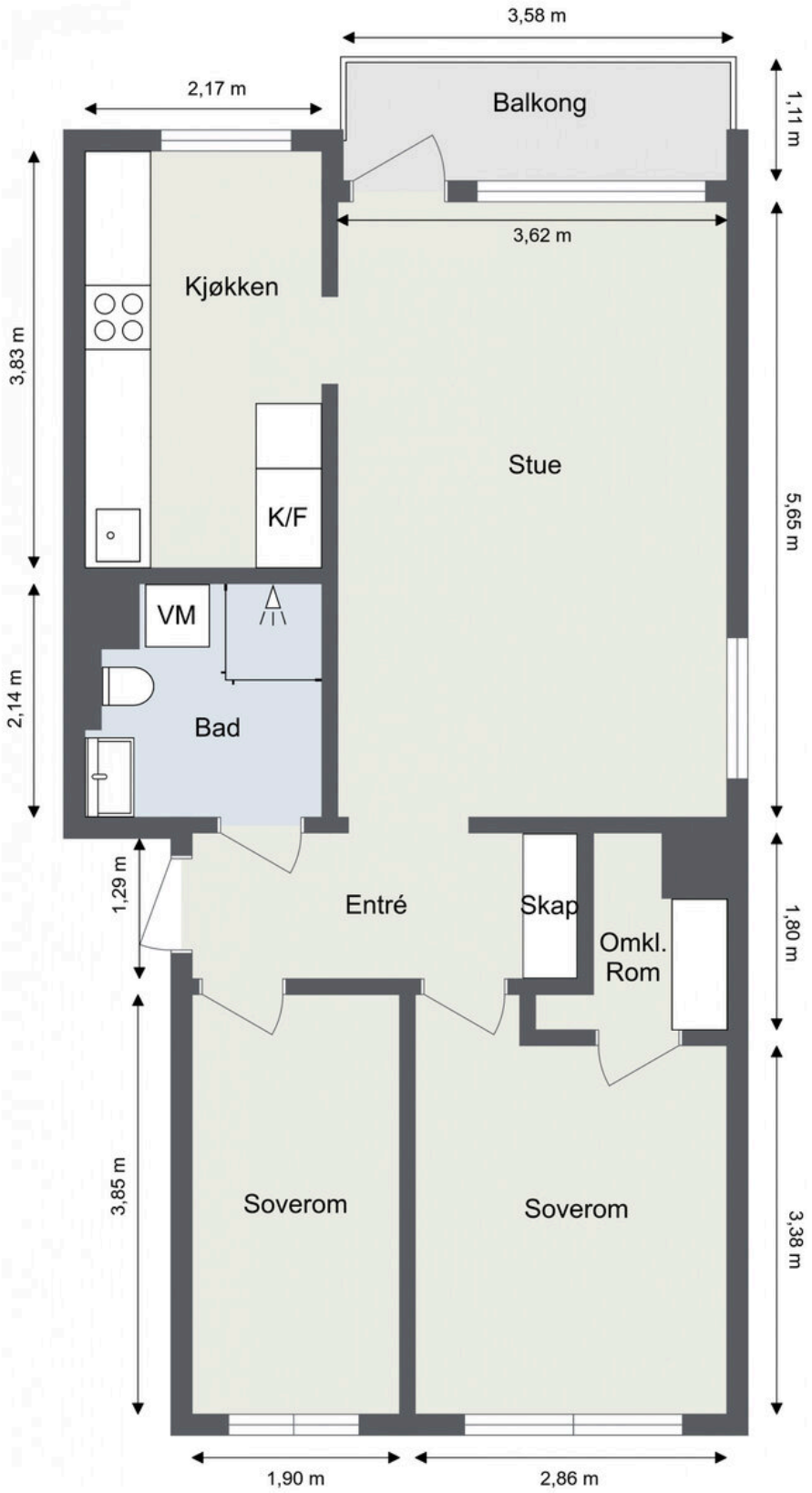
Kort fortalt

VELKOMMEN TIL MARCUS THRANES VEI 10A!
Innbydende og lekker 3-roms leilighet med gjennomgående høy standard. Leiligheten kan skilte med en lun og hyggelig sørvestvendt balkong, nyere bad og kjøkken med delikat utførelse, samt en gjennomgående og god planløsning med gode lysforhold.
Leiligheten har en attraktiv beliggenhet på populære Fjellhamar i Lørenskog med nærheten til "alt" du trenger i hverdagen. Den perfekte kombinasjon av sentral, men samtidig tilbaketrukket og rolig.

FASILITETER
Rehabilitert bad fra 2023
Ny kjøkkeninnredning fra 2023
Sørvestvendt balkong på 4 kvm
Gjennomgående planløsning
Kjellerbod på 12 kvm
Lave felleskostnader
Parkeringsleie etter venteliste
Stort og hyggelig fellesområde
Sentral beliggenhet på Fjellhamar
Barnevennlig område

Kjeller
Total BRA: 12 kvm

Tyder


























2in1


PARIS







Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0071/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Marcus Thranes vei 10A, 1470 LØRENSKOG
Gnr 106, bnr 68, snr 36 (ideell andel 1/1) i Lørenskog kommune

Selgere
Adnan Halilovic
Mevita Chokratok

Kjøpesum og omkostninger
3 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
99 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
101 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
114 130,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 091 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 104 130,- (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
1966

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 61 kvm
BRA-e: 12 kvm
Totalt BRA: 73 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:

Leilighet
3. etasje:
BRA-i: 61 kvm. Entré, stue, kjøkken, to soverom, omkledningsrom og bad.
Total BRA: 61 kvm.
TBA: 4 kvm. Sørvestvendt balkong med utgang fra stue.

Kjeller:
BRA-e: 12 kvm. Ekstern bod i kjeller.
Total BRA: 12 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.

Solforhold
Leilighetens balkong ligger sørvestvendt og kan skilte med gode solforhold på dagtid til ettermiddag/kveld.

Selger opplyser om sol fra ca. kl. 11-21 på sommerstid.

Innhold
Leiligheten ligger fint til i byggets 3. etasje og inneholder følgende: entré, stue, kjøkken, to soverom, omkledningsrom og baderom.
Fra stuen er det utgang til en lun og koselig sørvestvendt balkong på 4 kvm som har hyggelig utsyn over sameiets fellesområde.

I tillegg disponerer leiligheten en bod i kjeller på 12 kvm.

Det er fellesvaskeri med myntautomat i kjeller som fritt kan benyttes av sameierne.
Det er felles sykkelskur utenfor inngangspartiet.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal,

men disponeres av denne leiligheten.

Standard
ENTRÉ:
Velkommen inn! Lys og innbydende entré av god størrelse med knaggrekke for oppheng av yttertøy og plass til stort garderobeskap. Entréen har en smart plassering i planløsningen og binder alle rommene i leiligheten sammen, med unntak av kjøkkenet.

STUE:
Stuen har fine møbleringssoner og er av generøs størrelse med rikelig av plass til hyggelig spisebord, stor sofagruppe og annet ønskelig møblement - her er det plass til hyggelige sammenkomster for hele familien! Stuen har et moderne uttrykk med lekker spilekledning på veggen og plate med marmorprint, slette kremhvite vegger for øvrig og dimbare spotter i taket. Fra stuen er det utgang til en lun og innbydende balkong, som fungerer som en forlengelse av stuen på varme vår- og sommerdager.

KJØKKEN:
Fra stuen er det adkomst til leilighetens romslige kjøkken som har en pen og tidløs utførelse. Kjøkkenet fremstår lyst og innbydende med ny delikat kjøkkeninnredning og integrerte hvitevarer fra 2023. Kjøkkeninnredningen er fra IKEA og består av profilerte fronter, laminat benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål og fliser på vegg over benkeskap. Stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin er integrert i innredningen. Kjøkkenet byr for øvrig på godt med skap- og benkeplass. Dette er et kjøkken det er hyggelig å kokkelere på!

HOVEDSOVEROM:
Hovedsoverommet er av den romslige arten med plass til stor dobbeltseng og nattbord. Fra hovedsoverommet har man tilgang til et praktisk omkledningsrom med plass til garderobeløsning - hverdagsluksus med egen walk-in garderobe!

SOVEROM 2:
Leilighetens andre soverom er også av god størrelse med plass til seng og garderobeløsning. Det perfekte barnerom, gjesterom eller hjemmekontor - her er det bare fantasien som setter grenser!

BADEROM:
Leiligheten har et delikat helflisert bad med en moderne og stilren utførelse. Badet ble rehabilitert i 2023 med nye vann- og avløpsrør, varmekabler og membran. Badet er utstyrt med veggfestet toalett, dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant i helstøpt plate og opplegg for vaskemaskin. Baderomsinnredningen består av benkeskap med glatte fronter og overskap med speilfronter.

BALKONG:
Fra stuen er det utgang til en lun og koselig balkong på 4 kvm som ligger sørvestvendt. Balkongen byr på gode solforhold, hvor selger opplyser om sol fra ca. kl. 11-21 på sommerstid. Her er det god plass til en hyggelig sittegruppe og grill dersom ønskelig (tillatt med gass eller elektrisk). Fra balkongen har man herlig utsyn over sameiets hyggelige og barnevennlige fellesområde.

Parkering
Garasjeplass eller fast parkeringsplass kan leies av sameiet når ledig. Det praktiseres med venteliste ordning hos styreleder.

Mulighet for lading av elbil: det er etablert 2 ladestasjoner på sameiets parkeringsområde som administreres av Wattif. Kostnad betales direkte på lader gjennom tegning av eget abonnement.

Det er 6 gjesteparkeringsplasser på sameiets område.

Forretningsfører opplyser at fast parkeringsplass ofte er tilgjengelig, leies for kr. 100 per mnd. Garasjeplass er ikke så ofte ledig, leies for kr. 300 per mnd.

For mer informasjon se eget skriv om parkeringsbestemmelser for sameiet som ligger vedlagt salgsoppgaven.

Modernisering og påkostninger
Følgende større oppgraderinger er ifølge selger utført i den senere tid:
2023: Rehabilitert badet med nye vann- og avløpsrør, varmekabler og membran.
2023: Ny kjøkkeninnredning med nye integrerte hvitevarer.
2016: Nye vinduer og ny balkongdør gjort i regi av sameiet.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja av faglært. 2023 bad og kjøkken. Elektriker - Elektro Gruppen AS, Rørlegger - 24/7 Rørleggervakten AS og Membran - Academica AS.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja av faglært. 2023 bad og kjøkken. Elektriker - Elektro Gruppen AS, Rørlegger - 24/7 Rørleggervakten AS og Membran - Academica AS.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Ja av faglært. 2023 bad og kjøkken. Elektriker - Elektro Gruppen AS, Rørlegger - 24/7 Rørleggervakten AS og Membran - Academica AS.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske

anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja. Det foreligger en samsvarserklæring. 2023 bad og kjøkken. Elektriker - Elektro Gruppen AS, Rørlegger - 24/7 Rørleggervakten AS og Membran - Academica AS.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja. Kontrollen ble utført i 2025 av Elvia.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja av faglært. 2023 bad og kjøkken. Elektriker - Elektro Gruppen AS, Rørlegger - 24/7 Rørleggervakten AS og Membran - Academica AS.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Peder Vilhelm Aubert v/Tyder

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

OM BYGGEMETODEN
- Blokkbebyggelse oppført i 1966 på totalt tre etasjer med tillegg av kjeller.
- Grunnmur i betong
- Yttervegger i betongkonstruksjon, forblendet med teglstein og med pusset og malte overflater
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke, tekket med takpapp/folie.
- Felles trapper i betong
- Etasjeskiller i betong
- Vinduer og balkongdør med trelags isolerglass, produsert i 2016
- Entrédør i brannklasse B-30

INNVENDIGE OVERFLATER
- Gulv: Innvendige gulv er belagt med laminat. Flislagt gulv på baderom.
- Vegger: Spilekledning og plater på en vegg i stue. Sparklet og malte overflater på plater/murpuss for øvrig.
- Himling: Sparklet/pusset og malte overflater. Himlingshøyde er målt til ca. 2,47m på kjøkken og ca. 2,4m i stue.

BYGNINGSDELER SOM HAR FÅTT TG2
Ytterdører:
- Entrédør er av eldre dato. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og bruksslitasje.

Balkonger, terrasser og lignende:
- Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde. Det er registrert råte i øverste bord på rekkverk langs kortsidene. Utbedring må påregnes for å hindre videre skadeutvikling og redusert konstruksjonssikkerhet. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

Ventilasjon:
- Friskluftsventil på yttervegg i stue, kjøkken og ett soverom. Elektrisk avtrekksvifte på badet. Luftespalte med lufttilførsel under dør mot badet. Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, tilfredstillende avtrekk fra badet. I referansenivået for denne rapporten er det angitt at det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk - i dette tilfellet mangler kjøkkenet avtrekksventilasjon. Det lar seg heller ikke gjøre uten friskluftsventiler på ytterveggene i alle oppholdsrom - i dette tilfellet mangler det friskluftsventil i ett soverom. Ventilasjonen er vurdert til tilstandsgrad 2 på grunn av nevnte forhold. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova.

BYGNINGSDELER SOM IKKE ER UNDERSØKT (TGIU)
Hulltaking – Bad, 3. etasje:
- Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da badet er nyere enn 5 år, og dokumentasjon foreligger.

ØVRIGE KOMMENTARER FRA TAKSTMANN:
- Rekkverk og annen fallsikring: Rekkverkshøyden er målt til 93 cm. I samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverk ha en minimumshøyde på 1,0 meter. Rekkverkshøyden samsvarer likevel med gjeldende forskrifter på tidspunktet for oppføring av bygningen. Dette punktet er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet. Det er imidlertid ikke påkrevd å tilpasse rekkverkshøyden i henhold til dagens forskriftskrav.
- Elektrisk anlegg: Det er ikke foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.- tilsyn. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i felles gang. Det foreligger dokumentasjon for utført eltilsyn datert 2025, hvor tilsynssaken er avsluttet etter tilfredsstillende tilbakemelding om at avvik er utbedret. Se fullstendig tilstandsrapport for eiers svar på spørsmål tilknyttet det elektriske anlegget.

Resterende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 1.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Vaskemaskin på baderom
- Kjøleskap på kjøkken
- Gardiner

Følgende løsøre og tilbehør medfølger:
- Hvitevarer på kjøkkenet (med unntak av frittstående kjøleskap)

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.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Dette skal skje innen 14 dager etter at avtale er inngått.

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.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerket består av energikarakteren G og oppvarmingskarakteren rød.

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.

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk oppvarming med panelovner.
- Varmekabler på bad.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha hatt et strømforbruk på ca. 7.148 kWh det siste året, som har tilsvart en kostnad på 7.033kr. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 2 600,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer: internett, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, strøm, vaktmester, revisor, forretningsfører og vanlige driftskostnader.

Felleskostnadene betales i månedlige intervaller, med forfallsdato den 15 hver måned.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av sameiet kan medføre økning i felleskostnadene.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

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

Det opplyses om følgende kostnader tilknyttet boligen utover det som er inkludert i felleskostnadene:
- I tillegg til felleskostnadene kommer det ett månedlig a konto beløp for vann/avløp beregnet etter antall beboere i leiligheten.
Per 21.04.2026 er det månedlige beløpet på kr. 465 per beboer i leiligheten. Det er montert egen vannmåler i alle leilighetene som avregnes av sameiet etter avlesning to ganger i året (30. juni og 31. desember). Eier må selv besørge avlesning av vannmåler og sende inn målerstand til styret slik at det kan avregnes eksakt iht forbruk (dersom vannmåler ikke leses av innen fristen, vil forrige avlesning bli brukt og lagt til grunn som forbruk, pluss et påslag på kr. 1 000).

Seksjoner som får rett til bruk av parkeringsplass, garasjeplass eller har strøm til fryser i bod på

fellesarealene skal betale et vederlag for dette.
Vederlaget er fastsatt av styret og er i dag følgende:
- Leie av fast parkeringsplass: månedlig beløp på 100,-
- Leie av garasjeplass: månedlig beløp på 300,-
- Mulig å sette inn privat fryser i kjeller dersom ønskelig: årlig kostnad på 500,-

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 008 049,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 032 194,- 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
Global Connect er sameiets leverandør av internett/bredbånd som er inkludert i felleskostnadene.

TV er ikke inkludert i felleskostnadene. Dette er opp til hver enkelt husstand å ordne selv. Mulighetene er Allente, Riks TV og Strim.

Sameiet

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

Om sameiet
Sameiet Langevann boligsameie med gårdsnummer 106 og bruksnummer 68 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971266309, og ligger i Lørenskog kommune. Sameiet består av 36 seksjoner i Markus Thranes vei 10 og 12.

STYRETS ARBEID
Vedlikeholdshistorikk utført i regi av sameiet:
- 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 oppganger 2021
- Nye pipehatter 2021
- Vannmåler i 2022

OPPLYSNINGER FRA STYRET
Styreleder opplyser om følgende per 21.04.2026:
- Det er ikke planlagt nye lånopptak.
- Det er ikke planlagt økning av felleskostnader.
- Vedrørende parkering opplyses om følgende: Alle motoriserte kjøretøy som parkerer inne på området må registreres (P-service kommer på kontroll og skriver ut gebyr hvis det er feil). Den som bor i leiligheten må selv søke om parkeringsplass eller garasjeplass (dersom ingen er ledige blir man satt på venteliste). Det kan ikke forventes mer enn en parkeringsplass per boenhet (det følger ikke parkeringsplass med leiligheten).

I årsberetningen fra styret for 2025 opplyses det om følgende:
- Det har vært mus i kjelleren, det er oppdaget i noen av bodene i gangen mellom 12C og 12B. Skadedyrfirmaet Anticimex har vært på kontroll. Konklusjonen ble at lukene i alle bodene skal skiftes ut. Man må også passe på at utgangsdøren holdes lukket.
- Det har også vært sett skjeggkre, der er det satt ut feller.
- Sameiets forsikringsselskap har gitt beskjed om at beboerne må bli flinkere til å lufte, da det ikke er etablert luftekanal på vinduene. Dette er spesielt viktig dersom man tørker tøy inni leiligheten.

FREMTIDIGE PLANER (lagt frem i årsberetningen for 2025):
Større prosjekter styret har på listen er følgende:
- Bytte ut alle luftelukene i bodene
- Bark i skråningen
- Nytt belegg i oppgangene og nytt gulvbelegg på vaskerommet
- Etablere elektrisk avtrekk på taket
- Rense avløps- og ventilasjonsrørene
- Nytt låssystem på inngangsdørene nede

DIVERSE
- Trappevask en gang i uken.
- Det er ikke lov med elektrisk vifte på bad eller kjøkken i sameiet.
- Sameiet har et vedlikeholdsfond som benyttes til større vedlikehold i fremtiden.

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i årsberetning, vedtekter og husordensregler som følger som vedlegg.

Forretningsfører
Per Ingar Skogseth

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har per. 21.04.2026 ikke tatt opp felles lån og har derav ingen fellesgjeld.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 20 914,- pr. 21.04.2026

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
- Regnskapet for 2025 viste et positivt årsresultat for sameiet på kr. 349 943,39 og et årsunderskudd for garasjelaget på kr. 22 650,71 (grunnet reparasjon av garasjene).
- Budsjettet for 2026 legger til grunn et forventet årsoverskudd på kr. 222 752.

Sameiets regnskap for 2025 med fullstendig resultatregnskap og balanse med tilhørende noter, samt budsjett for 2026 ligger vedlagt.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler ligger vedlagt. Det oppfordres til å sette seg godt inn i disse.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Se punkt 5.1 i sameiets vedtekter for hva som faller innunder den enkelte seksjonseierens plikt til å vedlikeholde egen bruksenhet.

Sameiet praktiserer med dugnad to ganger i året. Dugnadsdeltagelse godtgjøres.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre beboere (det er likevel satt en begrensning på at det ikke skal være mer enn 1 dyr per leilighet).

Se eget skriv om dyrehold for nærmere regler samt punkt 8 i husordensreglene. Skjemaet om dyrehold skal signeres og leveres til styret dersom man har/får dyr.

Sameiets forsikring
If forsikring
Polisenr. SP 397820.15.1

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 4 965 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved offentlige visninger.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en meget sentral beliggenhet i et populært område på Fjellhamar i Lørenskog Kommune. Fra eiendommen er det kort vei til flere barnehager, skoler på alle trinn, offentlig kommunikasjon, dagligvarebutikker, flotte rekreasjonsområder og et bredt utvalg av fasiliteter.

I Lørenskog sentrum finner du Metro kjøpesenter med sitt brede utvalg av butikker som kun ligger en liten kjøretur unna leiligheten. Ønsker du ytterligere shoppingmuligheter finner du populære Triaden storsenter med sine 75 butikker og en rekke hyggelige spisesteder også en kort kjøretur fra leiligheten. Lillestrøm og Oslo sentrum ligger også godt innen rekkevidde.

Fra leiligheten er det kun en kort spasertur til populære Langvannet med blant annet fin langgrunn badeplass og flotte turstier langs vannet. Verdt å nevne er også hyggelige Vesletjernet med badeplass og flytebrygge, Fjellhamar Miljøpark og flotte Skårerparken. Losby med et av Norges beste golfanlegg, hyggelig besøksgård med café og Losby Gods som er et 150 år gammelt historisk hotell ligger ca. 13 minutter i kjøreavstand fra leiligheten. Her finner du også en rekke flotte turområder innover i Østmarka.

I området ved Lørenskog stasjon, kun få minutter unna leiligheten, finner du verdens råeste innendørs skianlegg, 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. Her får du en helårsarena for snøopplevelser med et anlegg som er åpent hver dag, hele året, alltid nypreppet og alltid gøy!

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. Lørenskog Hus som er et levende kultursenter for både barn og voksne med blant annet konserter, festivaler, et flott bibliotek og kulturskole ligger innen kort rekkevidde.

Bebyggelse
Området består primært av frittliggende småhus og

blokkbebyggelse.

Offentlig kommunikasjon
Området gir mulighet for god offentlig kommunikasjon via buss og tog. Nærmeste holdeplass er Postterminalen busstopp som ligger ca. 5 minutters gange fra leiligheten. Lørenskog stasjon med togforbindelse til blant annet Oslo og Lillestrøm ligger ca. 7 minutters gange fra leiligheten. Lørenskog sentrum bussterminal ligger kun en kort kjøretur unna og fungerer som et kollektivt knutepunkt med hyppige avganger mot Oslo Bussterminal og Lillestrøm. Med bil er det kort vei inn til både Oslo sentrum og ut til Lillestrøm.

Skoler og barnehager
Kommunen har ikke skolekretser, men veiledende inntaksområder for hver barneskole. Fra leiligheten er det gangavstand til flere barnehager, barneskoler, ungdomsskoler og videregående skoler. Se nabolagsprofil som ligger vedlagt salgsoppgaven for nærmere info.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger bevitnelse datert 21.04.1966. Bevitnelsen bekrefter at det ble foretatt befaring av nyoppført boligblokk på gjeldende eiendom med gnr. 106 og bnr. 68.

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

Det foreligger godkjente byggetegninger fra 1996, samt begjæring om oppdeling i eierseksjoner tinglyst 25.08.1989 med tilhørende plantegninger som stemmer overens med dagens planløsning.

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

Regulerings- og arealplaner
- Eiendommen ligger i et uregulert område i henhold til reguleringsplankart fra Lørenskog kommune. Nærområdet er regulert til frittliggende småhusbebyggelse, boligbebyggelse/blokkbebyggelse, kjørevei og gang-/sykkelvei.
- Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse (nåværende) i henhold til kommuneplankart fra Lørenskog kommune. Området rundt er i kommuneplanen avsatt til bolig, grønnstruktur, friluftsområde, tjenesteyting, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, næringsbebyggelse (fremtidig).

KOMMUNEPLAN
PlanID: 2022003
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Status: Endelig vedtatt arealplan (trådde i kraft 15.03.2023)
Delareal på 4.965 kvm med arealbruk: boligbebyggelse, nåværende

KOMMUNEPLANER UNDER ARBEID
PlanID: 2024004
Navn: Kommuneplanens arealdel 2026-2038
Status: Planforslag

Følgende informasjon er hentet fra Lørenskog kommune sin kartportal:
- Eiendommen ligger i gul støysone iht. T-1442. Eiendommens tomt grenser til hovedbanen (toglinje) som ligger i rød støysone iht. T-1442.
- I området ved rundkjøringen der Marcus Thranes vei begynner er tomten som "Trafik AS" i dag står oppført på godkjent til nybygg. Tomten er i henhold til reguleringsplankart fra Lørenskog kommune regulert til boligbebyggelse/blokkbebyggelse og bolig/forretning.
- Området rundt jernbanen og rundkjøringen der Marcus Thranes vei begynner har flere tomter som er avsatt til fremtidig næringsbebyggelse i henhold til kommuneplanen. Nevnte tomter er regulert til frittliggende småhusbebyggelse og område for industri/lager.
- 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.

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 (3222/106/68/36) er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

10.09.1964 - Dokumentnr: 2922 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver Gnr. 106 bnr. 60
Eier av eiendom med gnr. 106 og bnr. 60 har adgang til å opparbeide og benytte adkomstvei frem til sin eiendom over den sydlige del av gjeldende eiendom med gnr. 106 og bnr. 68, på betingelse av at denne vei kan benyttes som innkjørsel til gjeldende eiendoms garasjeanlegg. Likeledes har eier av eiendom med gnr. 106 og bnr. 60 rett til å føre sin kloakkledning langs sin adkomstvei over gjeldende eiendom med gnr. 106 og bnr. 68.
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:68
Gjelder denne registerenheten med flere

23.10.1973 - Dokumentnr: 6622 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om å rive/fjerne sykkelbod på eiendommen når bygningsrådet måtte forlange det, uten omkostninger for Lørenskog kommune.
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:68

Gjelder denne registerenheten med flere

03.02.1981 - Dokumentnr: 692 - Skjønn
Bestemmelse om fortau. Dokumentet er forsøkt innhentet hos kartverket, men megler har fått beskjed om at dokumentet ikke finnes i deres arkiv.
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:68
Gjelder denne registerenheten med flere

25.08.1989 - Dokumentnr: 8386 - Erklæring/avtale
Pant i hver seksjon for sameiet kr. 20.000,-. Prioritet uten opptrinnsrett etter kr. 500.000,- ved første gangs overdragelse, og deretter etter 80% av godkjent verditakst.
Gjelder denne registerenheten med flere

25.08.1989 - Dokumentnr: 8386 - Seksjonering
Begjæring om oppdeling i eierseksjoner/opprettet seksjoner
Snr: 36
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/36
Eiendommen er oppdelt i 36 seksjoner

01.01.2020 - Dokumentnr: 745920 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0230 Gnr:106 Bnr:68 Snr:36

01.01.2024 - Dokumentnr: 167706 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3029 Gnr:106 Bnr:68 Snr:36

20.03.2026 - Dokumentnr: 321819 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

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.

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:
Provisjon: 2,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 79 800,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet kr. 9 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 176 075,- 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
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 4. mai 2026

Ansvarlig megler
Anders Wekre, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99573870

Megler
Oda Endsjø Fevang, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 93918508

Megler 2
Anders Wekre, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99573870

Meglerforetaket
Nordvik Torshov
Vogts gate 47
0477 OSLO
Juridisk navn: Sagene Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927685000

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).

Marcus Thranes vei 10A

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

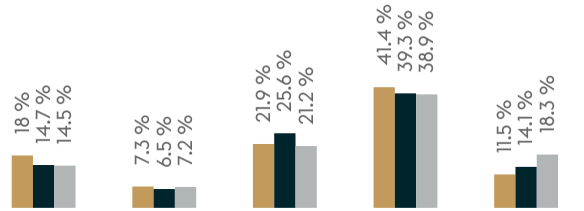
Offentlig transport

Postterminalen øst i Skårervei... Linje 120	**6 min** 0.5 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** 14.4 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

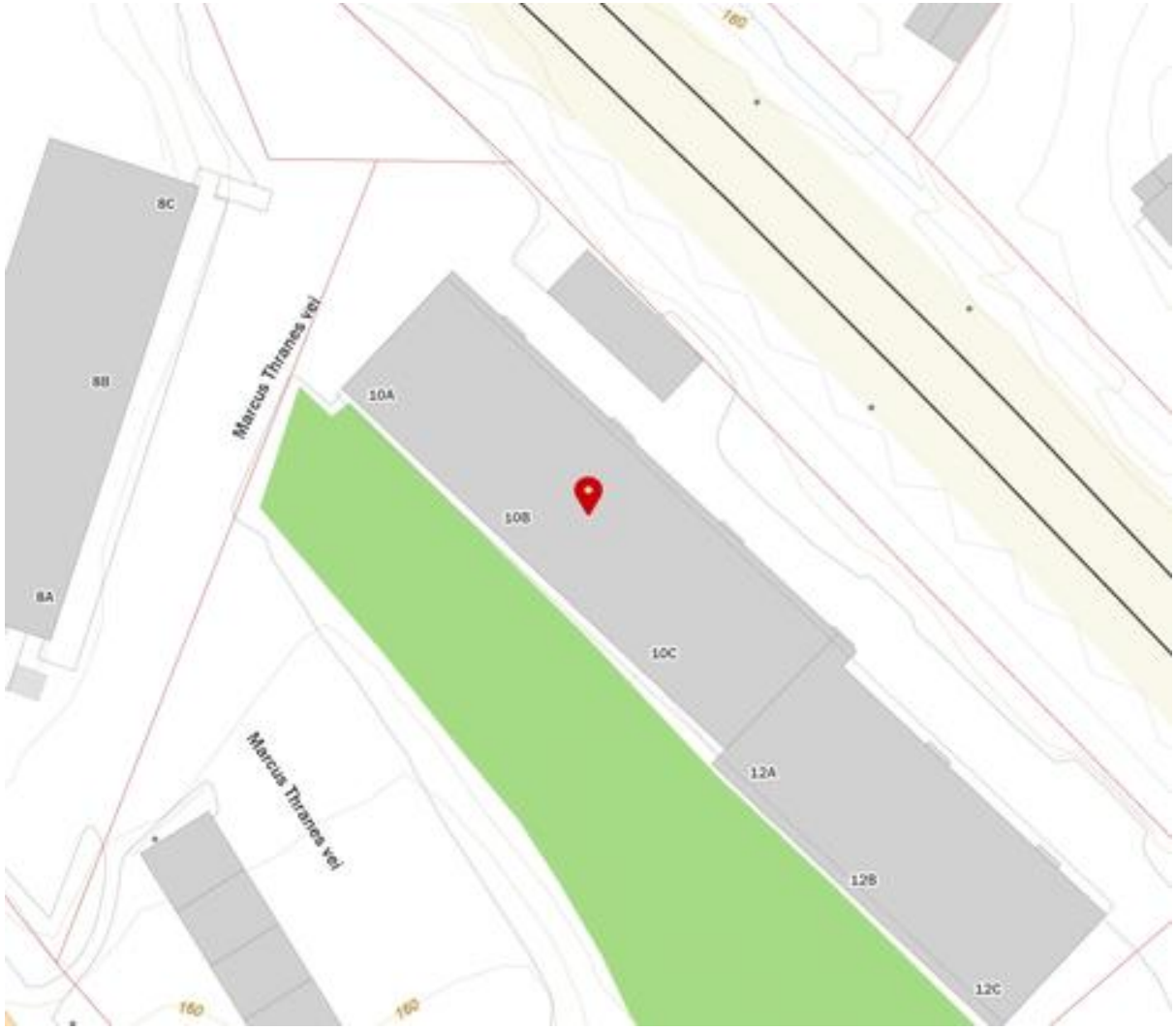
«Hyggelige naboer. Sentralt til alt. Grøntområder.»

— 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

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

MARCUS THRANES VEI 10 A, 1470 LØRENSKOG

Gnr: 106 Bnr: 68 Seksjon: 36
3222 Lørenskog kommune.
Eierseksjon



Dato befaring:	25/03/2026
Utskriftsdato:	27/04/2026
Oppdragsnummer:	99182
Referansenr:	

PEDER VILHELM AUBERT
992 33 432
pa@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgradene er vurdert etter NS 3600, så fremt dette ikke er i konflikt med de overordnede definisjonene av tilstandsgrader i forskriften til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er i forhold til et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Treroms eierseksjon i boligblokk med en ekstern bod i kjeller.
Gjennomgående leilighet i 3. etasje med balkong.

Standard

Leilighet med normal standard i forhold til alder.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende større oppgraderinger er ifølge eier utført i den senere tid:

2023: Rehabilitert badet. Nye vann- og avløpsrør. Ny kjøkkeninnredning.
2016: Nye vinduer og balkongdør.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1966, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Ytterdører
- Balkonger, terrasser ol.
- Ventilasjon

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Adnan Halilovic
Takstmenn:	Peder Vilhelm Aubert
Befaring/tilstede:	Eier: Adnan Halilovic, Takstmann: Peder Vilhelm Aubert

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 3222 Lørenskog Gnr: 106 Bnr: 68 Seksjon: 36
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	4964.7 m²
Eierbrøk seksjon:	1 / 36
Hjemmelshaver:	Mevita Chokratok og Adnan Halilovic
Adresse:	Marcus Thranes vei 10 A, 1470 LØRENSKOG

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	25/03/2026		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring			Eiers egenerklæring er foreløpig ikke mottatt.		
Ambita infoland	24/03/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1966

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	12	0	0
3. etasje	61	0	0	4
Sum bolig:	61	12	0	4
Sum BRA:	73			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
3. etasje	Bad, Stue, Kjøkken, To soverom, Omkledningsrom, Entré		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betongkonstruksjon, forblendet med teglstein og med pusset og malte overflater.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke, tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Felles varmtvann.
- Dørcalling.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

Beskrivelse: Følgende dokumentasjon på oppgraderingsarbeider de siste fem år er fremvist:
- Bildedokumentasjon og kontroll/sjekkliste for membran på våtromsgulvet.
- Kontrollskjema fra rørlegger, datert 01.01.2023.
- Faktura for legging av varmekabler på badet.

Dokumentasjon for øvrig er ikke fremvist for arbeider med dokumentasjonskrav de siste fem årene, som tidligere er nevnt under oppsummering i konklusjonen.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2016.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Balkongdør med trelags isolerglass, produsert i 2016.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Tyder

Ytterdører

Beskrivelse:	Entrédør i brannklasse B-30.
Tilstandsvurdering:	Entrédør er av eldre dato. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og bruksslitasje. TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse:	Glatt dør med speilfelt til omkledningsrommet. Profilerte innvendige dører for øvrig.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Etasjeskiller

Her er det vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse:	Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i stue og soverom.
Tilstandsvurdering:	Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1. TG: 1

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue, ca. 4 m². Dekke belagt med plastflis. Rekkverk i betongkonstruksjon på langsiden. Rekkverk i trekonstruksjon på kortsidene. Markise er montert over balkongen.
Tilstandsvurdering:	Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde. Det er registrert råte i øverste bord på rekkverk langs kortsidene. Utbedring må påregnes for å hindre videre skadeutvikling og redusert konstruksjonssikkerhet. TG 2 er for opp grunn av alder og normal slitasje. TG: 2

Rekkverk og annen fallsikring

Beskrivelse:	Rekkverkshøyden er målt til 93 cm.
Tilstandsvurdering:	I samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverk ha en minimumshøyde på 1,0 meter. Rekkverkshøyden samsvarer likevel med gjeldende forskrifter på tidspunktet for oppføring av bygningen. Dette punktet er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet. Det er imidlertid ikke påkrevd å tilpasse rekkverkshøyden i henhold til dagens forskriftskrav.

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap over klosettet. Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad. Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er montert i fordelerskapet. Tilførsel av vann til leiligheten i eldre kobberrør.	
Tilstandsvurdering:	Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.	TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse:	Friskluftsventil på yttervegg i stue, kjøkken og ett soverom. Elektrisk avtrekksvifte på badet. Luftespalte med lufttilførsel under dør mot badet. Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, tilfredstillende avtrekk fra badet.	
Tilstandsvurdering:	I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk. I dette tilfellet mangler kjøkkenet avtrekksventilasjon. I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten friskluftsventiler på ytterveggene i alle oppholdsrom. I dette tilfellet mangler det friskluftsventil i ett soverom. Ventilasjonen er vurdert til tilstandsgrad 2 på grunn av nevnte forhold. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova.	TG: 2

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Enkelte glassfronter i overskap. Fliser på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål. Kullfilterventilator. Stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert. Kjøkkeninnredning fra 2023.	
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. Det er registrert mindre svellinger på fronten til oppvaskmaskinen.	TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Innvendige gulv er belagt med laminat.	
Tilstandsvurdering:		TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Spilekledning og plater på en vegg i stue. Sparklet og malte overflater på plater/murpuss for øvrig.	
Tilstandsvurdering:		TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet/pusset og malte overflater.
Himlingshøyde ca. 2,47 m målt i kjøkken og ca. 2,40 m i stue.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Åpent garderobeskap med stang, skuffer og hyller i omkledningsrommet.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er ikke foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.- tilsyn. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i felles gang.

Det er lagt elektrisk gulvvarme på badet.

Det er foreligger dokumentasjon for utført eltilsyn datert 2025, hvor tilsynssaken er avsluttet etter tilfredsstillende tilbakemelding om at avvik er utbedret.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Elektriske arbeider i forbindelse med bad og kjøkken, samt ny innmat i sikringsskapet er utført i 2023. Anlegget for øvrig er av ukjent dato.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.
- Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? 2025.

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Badet er ifølge eier rehabilitert i 2023. Bildedokumentasjon og kontroll/sjekkliste for membran på våtromsgulvet og kontrollskjema fra rørlegger er fremvist. Dokumentasjon for øvrig er ikke fremvist (fullstendig FDV).

Våtromsgulv – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk og hjelpesluk i plast med klemring og synlig membran klemt i klemringen. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: Det er registrert mindre områder med soppdannelser (svertesopp) på fuger mellom fliser ved dusjsonen. Det anbefales å vaske bort/fjerne soppdannelsene. TG: 1

Våtromsvegger – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter og overskap med speilfronter.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant i helstøpt plate, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Hulltaking – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da badet er nyere enn 5 år, og dokumentasjon foreligger.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for tunge tepper, møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Rettigheter:

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.
Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.
Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Mevita Chokratok	9578-5995-4-605730	2026-04-30 15:07:28
Adnan Halilovic	9578-5995-4-3475807	2026-04-30 15:08:09

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

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
30. apr. 2026

Oppdragsnummer
29-0071/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Marcus Thranes vei 10A, 1470 LØRENSKOG

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Adnan Halilovic, Mevita Chokratok

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
10. august 2020

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?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Nei

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: 2023 bad og kjøkken Elektriker - elektro gruppen as Rørlegger - 24/7 rørlegevakten as Membran - Akademika as

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2023 bad og kjøkken Elektriker - elektro gruppen as Rørlegger - 24/7 rørlegevakten as Membran - Akademika as

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2023 bad og kjøkken Elektriker - elektro gruppen as Rørlegger - 24/7 rørlegevakten as Membran - Akademika as

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: 2023 bad og kjøkken Elektriker - elektro gruppen as Rørlegger - 24/7 rørlegevakten as Membran - Akademika as

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2025 elvia

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2023 bad og kjøkken Elektriker - elektro gruppen as Rørlegger - 24/7 rørlegevakten as Membran - Akademika as

---

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: 29-0071/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Adnan Halilovic	**2026-04-30**	**Mevita Chokratok**	**2026-04-30**

Identifikasjon

Adnan Halilovic

Identifikasjon

Mevita Chokratok

Signicat

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Marcus Thranes vei 10 A
Postnr	1470
Sted	LØRENSKOG
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	106
Bnr.	68
Seksjonsnr.	36
Festenr.	
Bygn. nr.	16997633
Bolignr.	H0301
Merkenr.	A2020-1160507
Dato	04.08.2020



Innmeldt av	Ahmed Farooq

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttertak / loft**
- **Utskifting av vindu**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1965
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	62
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Marcus Thranes vei 10 A
Postnr/Sted: 1470 LØRENSKOG
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0301
Dato: 04.08.2020 19:59:46
Energimerkenummer: A2020-1160507
Ansvarlig for energiattesten: Ahmed Farooq
Energimerking er utført av: Ahmed Farooq

Gnr: 106
Bnr: 68
Seksjonsnr: 36
Festenr:
Bygnnr: 16997633

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: 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 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 6: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 7: 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.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: 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.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Per Ingar Skogseth

Vår ref: 29-0071/26
Oslo, 20.04.2026

Megleropplysninger på Marcus Thranes vei 10A - gnr. 106, bnr. 68, snr. 36 (Ideell andel 1/1) i Lørenskog kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	**Adresse**	**Fødselsdato**
Adnan Halilovic	Marcus Thranes vei 10 A, 1470 Lørenskog	23.12.1984
Mevita Chokratok	Marcus Thranes vei 10 A, 1470 Lørenskog	18.09.1977

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:	971266309	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	
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisenr. IF, avtale nr SF. 397820.15.1			
Har sameiet hussoppforsikring?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr. Usikker om det er.		

Iht vedtekter, husordensregler, skriv vedr. hundehold, parkering, innekllima, utleie og vannmåler må følges.

NORDVIK

nordvikbolig.no

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

DYREHOLD		
Er dyrehold tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet? Se husordensregler og skilt Inngangsparti.

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

LÅN, ANDEL FELLESGJELD OG FORMUE					
Sameiets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1 Ikke aktuelt					
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 9.478,- (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) se resultat.	
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 til felleskostnadene på kr 2.600,- betales det på konto kr 465,- pr mnd pr bebodd til dekning av vann / av løp. Vannmåler i hver leilighet skal avleses 30/6 og 31/12 og målerstand meldes inn til styret. Så blir forbruk korrigert ekstrakt ut fra avlest måler stand / forbruk.

Nordvik Torshov
Org.nr: 927685000
Vogts gate 47, 0477 Oslo

NORDVIK

nordvikbolig.no

GEBYR				
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☒ Ja ☐ Nei		Hvis ja, kr 1.750,-	Kontonummer for betaling: 5188 05 02690
Tas det et gebyr for opplysningene?	☒ Ja ☐ Nei		Hvis ja, kr 1.250,-	Kontonummer for betaling: "
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:		kr 0	Kontonummer for betaling:

ANDRE VIKTIGE OPPLYSNINGER AV INTERESSE FOR NY EIER
Skriv her: Felles vaskerom m/myntautomat. Dugnadsdeltagelse godtgjøres.

For Per Ingar Skogseth

20/4-26
Sted, dato

Signatur

Tlf: 913 77 150
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 o.fevang@nordvikbolig.no.

På forhånd takk!

Faktura kan sendes til:

Sagene Eiendomsmegling AS
Org.nr.: 927685000
Vogts gate 47
0477 Oslo

Med vennlig hilsen

Oda Endsjø Fevang
Eiendomsmeglerfullmektig
+47 939 18 508 / o.fevang@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

Marcus 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	403 890,32	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	38 388,18	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	132 246,46	kr	135 000,00	kr	135 000,00
Kostnad Wattif ladere	kr	236,00	kr	1 500,00	kr	500,00
Drift/vedlikehold bygg/utearealer inkl snerydd	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 vindue	kr	36 019,50	kr	19 373,00	kr	-
Kilometergodtgjørelse	kr	1 506,50	kr	6 500,00	kr	-
Girogebyr bank	kr	-	kr	100,00	kr	100,00
Sum andre driftskostnader	kr	1 205 559,69	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	17 957,88	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 Krizmik Berisha
Kristine K. Berisha

Ingemund Dale
Ingemund Dale

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 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 lufteventileri 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 helst 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

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@rikstv.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.

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.

Lørenskog kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 106/68/0/36
Adresse: Marcus Thranes vei 10A
Utskriftsdato: 20.04.2026
Målestokk: 1:2000

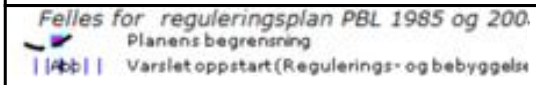
N

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



Lørenskog kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 106/68/0/36
Adresse: Marcus Thranes vei 10A
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



Lørenskog kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 106/68/0/36
Adresse: Marcus Thranes vei 10A
Utskriftsdato: 20.04.2026
Målestokk: 1:1000

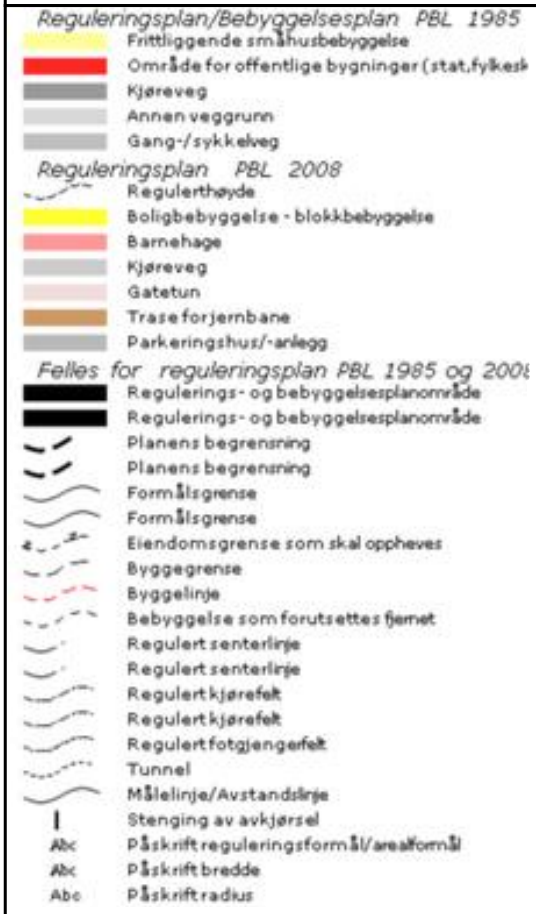
N

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



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

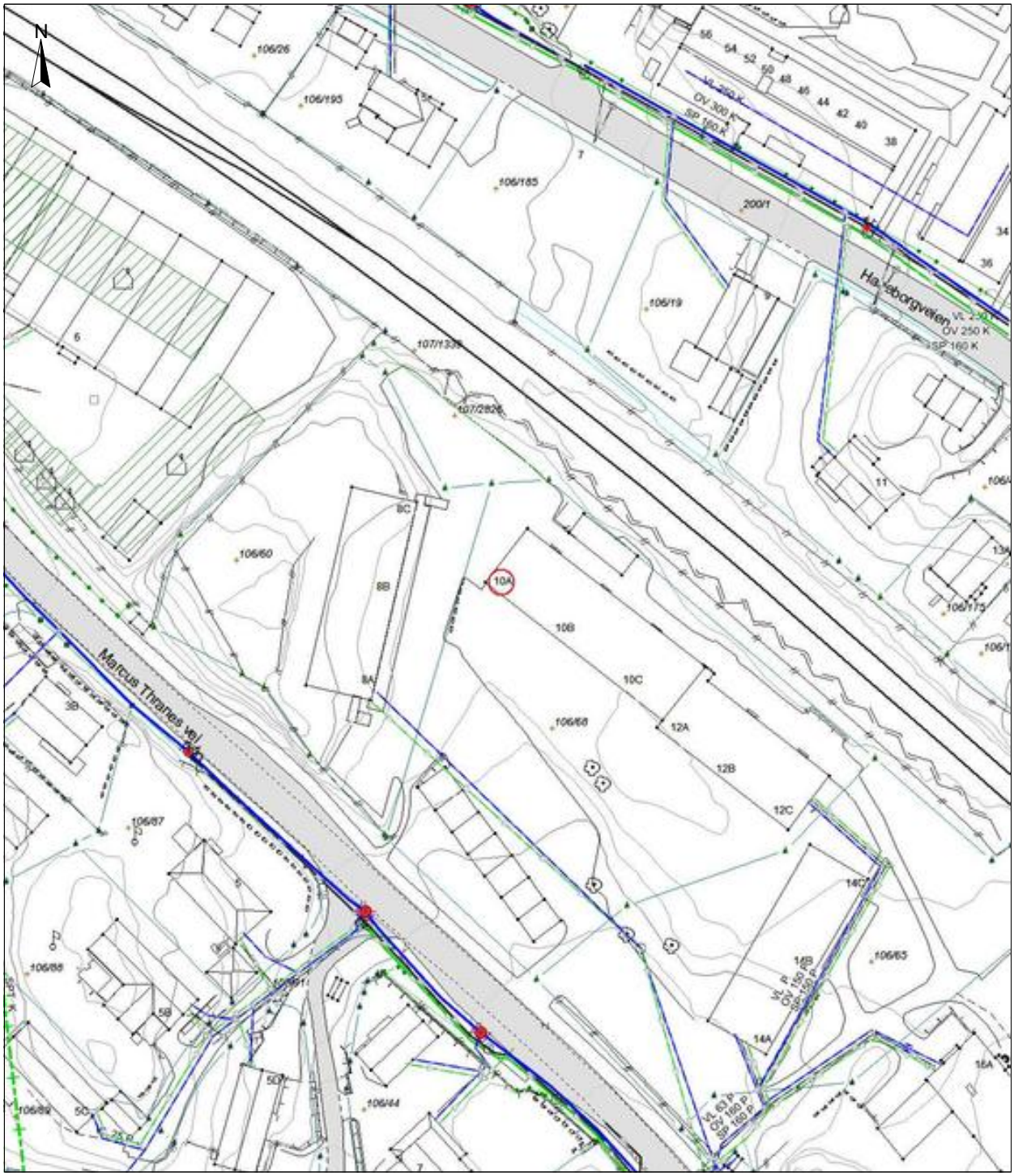
Gjenpart er sendt overrettsakfører Ruenes, Øvre Vollgate 7, Oslo.

LEDNINGSKART Målestokk:**1:1000**

Eiendom: Gnr.: **106** Bnr.: **68** Adresse: **Marcus Thranes vei 10A**

Vannledning Spillvannsledning Overvannsledning Avløp felles Spillvannskanal RAII

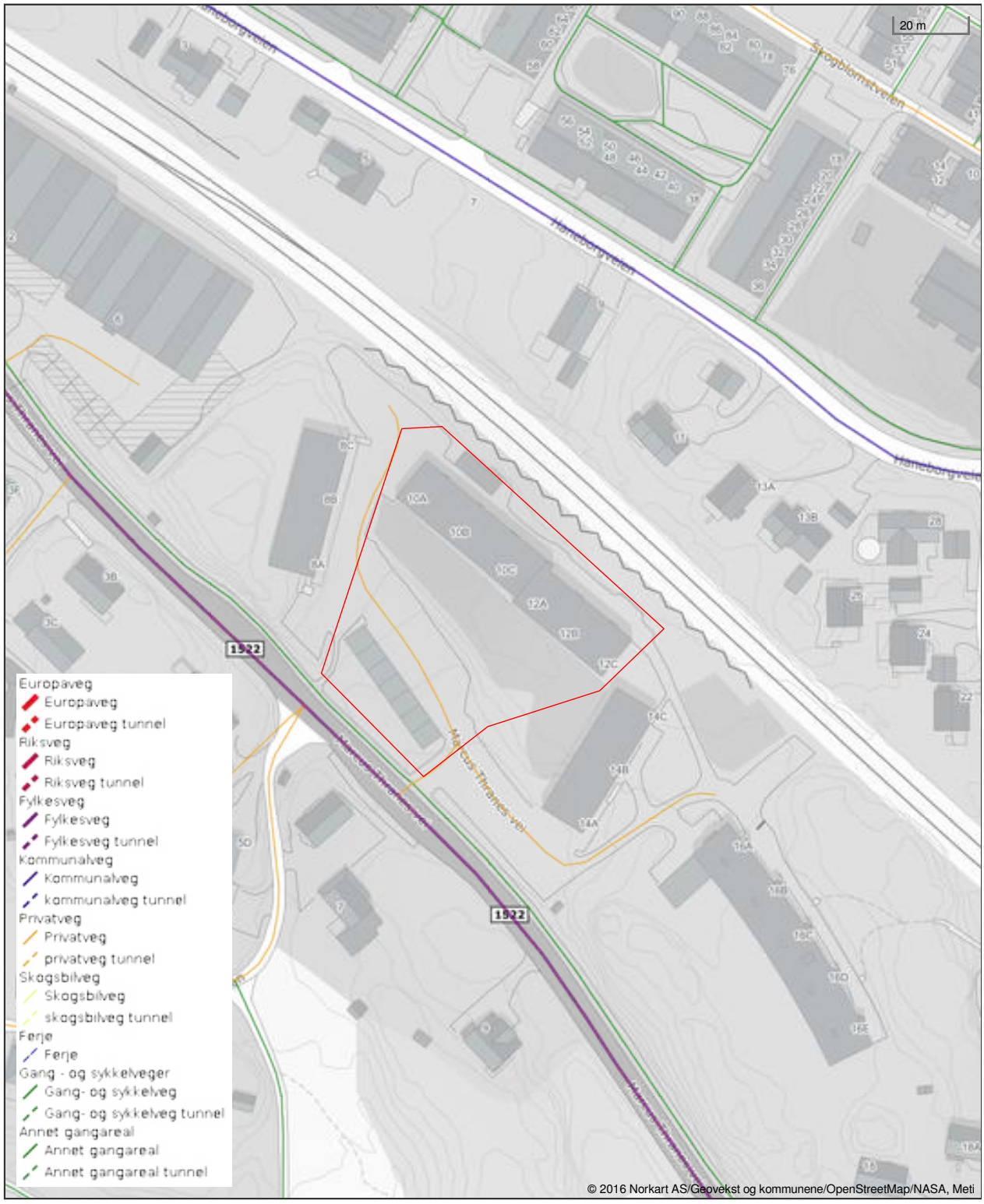
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Spesielt gjelder dette vist beliggenhet av private stikkledninger.



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

Utskriftsdato: 20.04.2026

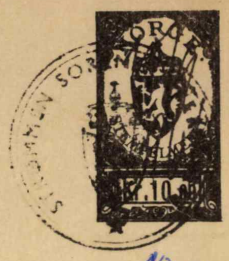
Vegstatuskart for eiendom 3222 - 106/68//



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

Dagbok nr 2922-64 Dagb.f. 10/9.64.

Strømmen lensmannskontor



10,-

E r k l æ r i n g.

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 garasje-anlegg 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. Rønnes
o.f. oblgr

Ludvig Rønnes

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

L Bsj. jnr. 2053/73

L Bsj. jnr. 2344/73

L Bsj. jnr. 2442/73

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.

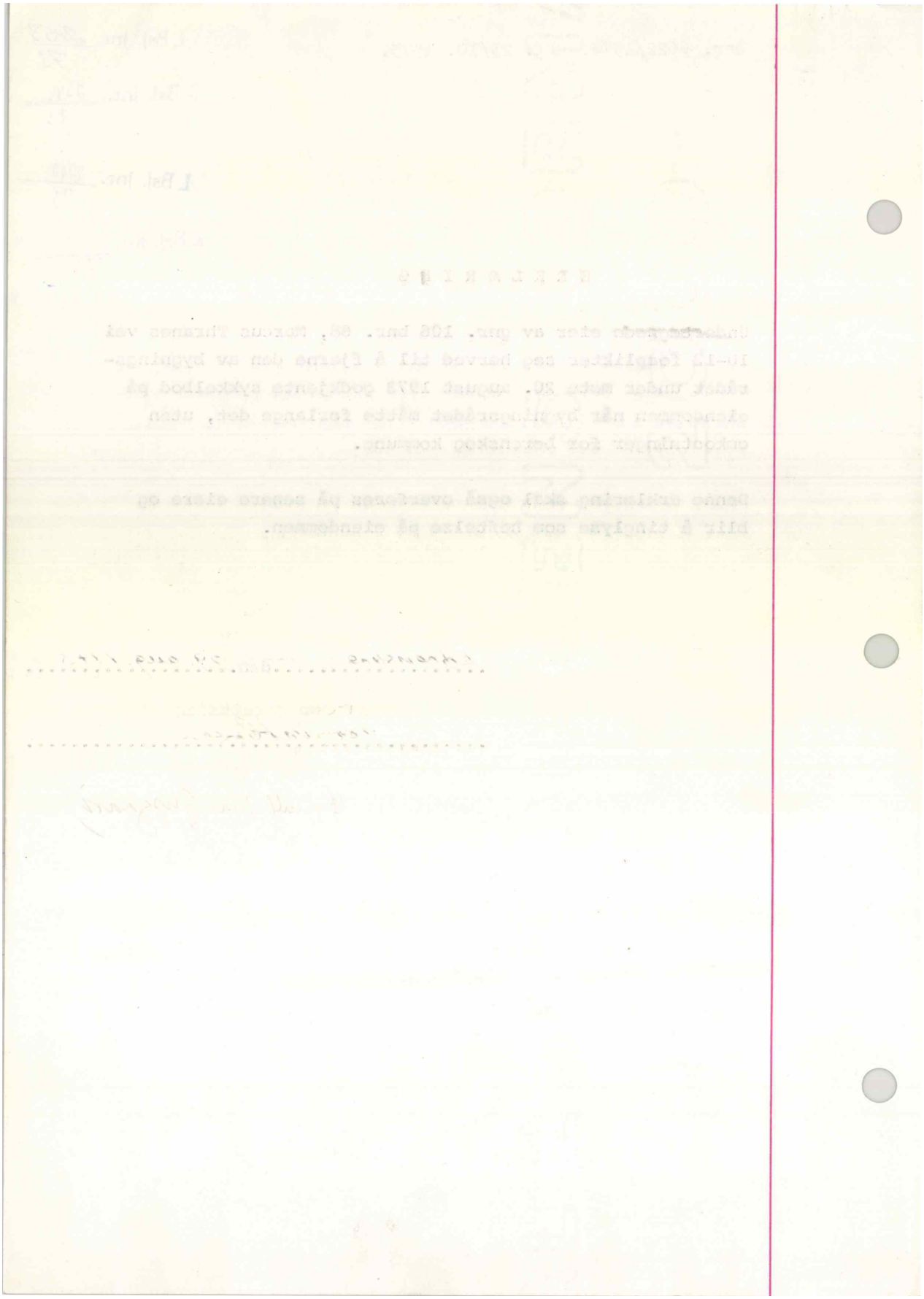
Lørenskog.....den. 29. aug. 1973

Langevann Borettslag

For Vakt

Marit Åsberg.

Kjell Pooye

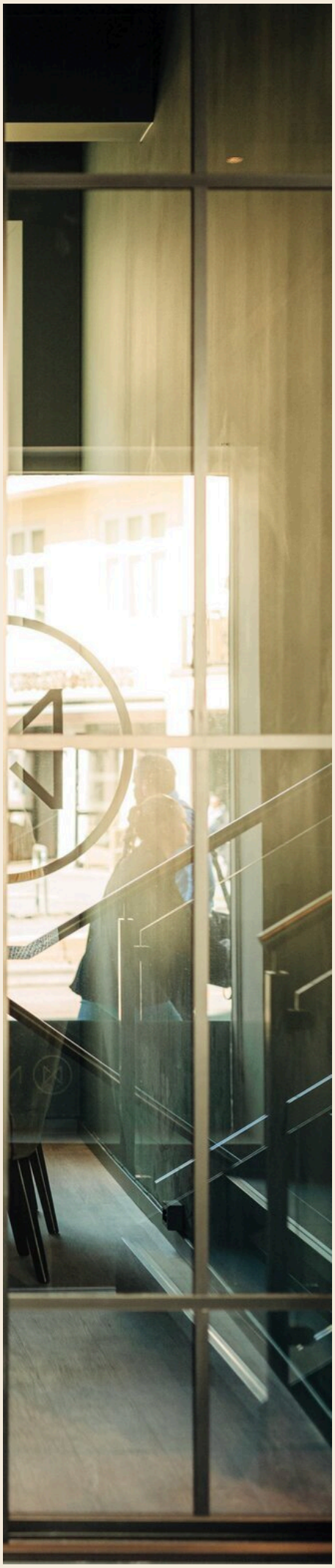


Velkommen til

Nordvik Torshov

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 Torshov, Sandaker, Sagene, Bjølsen og Gamle Oslo, 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.

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



Vogts gate 47, 0477 OSLO
torshov@nordvikbolig.no
23 24 00 00

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: 29-0071/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Marcus Thranes vei 10A 1470 LØRENSKOG
Matrikkel: Gnr 106, bnr 68, snr 36 (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:



Oda Endsjø Fevang
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Torshov
o.fevang@nordvikbolig.no
939 18 508



Anders Wekre
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Torshov
wekre@nordvikbolig.no
995 73 870

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