

Ødegårds vei 3



Velkommen til

Ødegårds vei 3



Salgsoppgaven produsert 5. september 2025

SNØBYEN/STASJONSBYEN

Lys, moderne og sentral 3-roms hjørneleilighet fra 2016 med garasjeplass! Heis - Balkong på 6,6 m² - Fjernvarme

Prisantydning	4 800 000,-
Omkostninger	121 350,-
Totalpris	4 921 350,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 989,-
BRA-i	57 kvm
Totalt BRA	63 kvm
Soverom	2
Etasje	4

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2016

Ansvarlig megler	Daniel Andersson
Telefon	995 81 339
E-post	d.andersson@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Ødegårds vei 3, presentert av Daniel Andersson i Nordvik Bolig!
- Dette er en lys og moderne 3-roms hjørneleilighet fra 2016 med arealeffektiv planløsning og store vindusflater! Leiligheten ligger i Lørenskog Stasjonsby, et spennende område under utvikling! Her finner du bl.a. verdens råeste innendørs skihall - SNØ og nye Snøbyen. Videre er det kort vei til skog og mark samt tog (Oslo-takst) som tar deg til Oslo S på 18 min.

- Høydepunkter:
- Lys og åpen 3-roms hjørneleilighet i 4. etg.
- Fornyet kjøkken med integrerte hvitevarer
- Arealeffektiv og god planløsning
- To gode soverom med garderobe
- Overbygd balkong på 6,6 m^2
- Fjernvarme
- Like ved tog(sone1), skole, matbutikk, serveringsteder, butikker, treningssenter mm.

Arealer og innhold

BRA-i:	57 kvm
BRA-e:	6 kvm
Totalt BRA:	63 kvm
TBA:	7 kvm

Beskrivelse

Selveierleilighet
4. etasje:
BRA-i: 57 kvm. Entré, Bad, Soverom, Soverom 2, Stue, Kjøkken, Bod
Total BRA: 57 kvm.
TBA: 7 kvm. Balkong

Underetasje:
BRA-e: 6 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 6 kvm.

NØKKELTAKST AS

Ødegårds vei 3

4. Etasje



Tegnet av Nøkeltakst AS, en del av Norske Boligrapporter.
Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon.
Mål i skissen er innvendige og avrundet. Avvik kan forekomme.




























BOSCH
EXCLUSIV







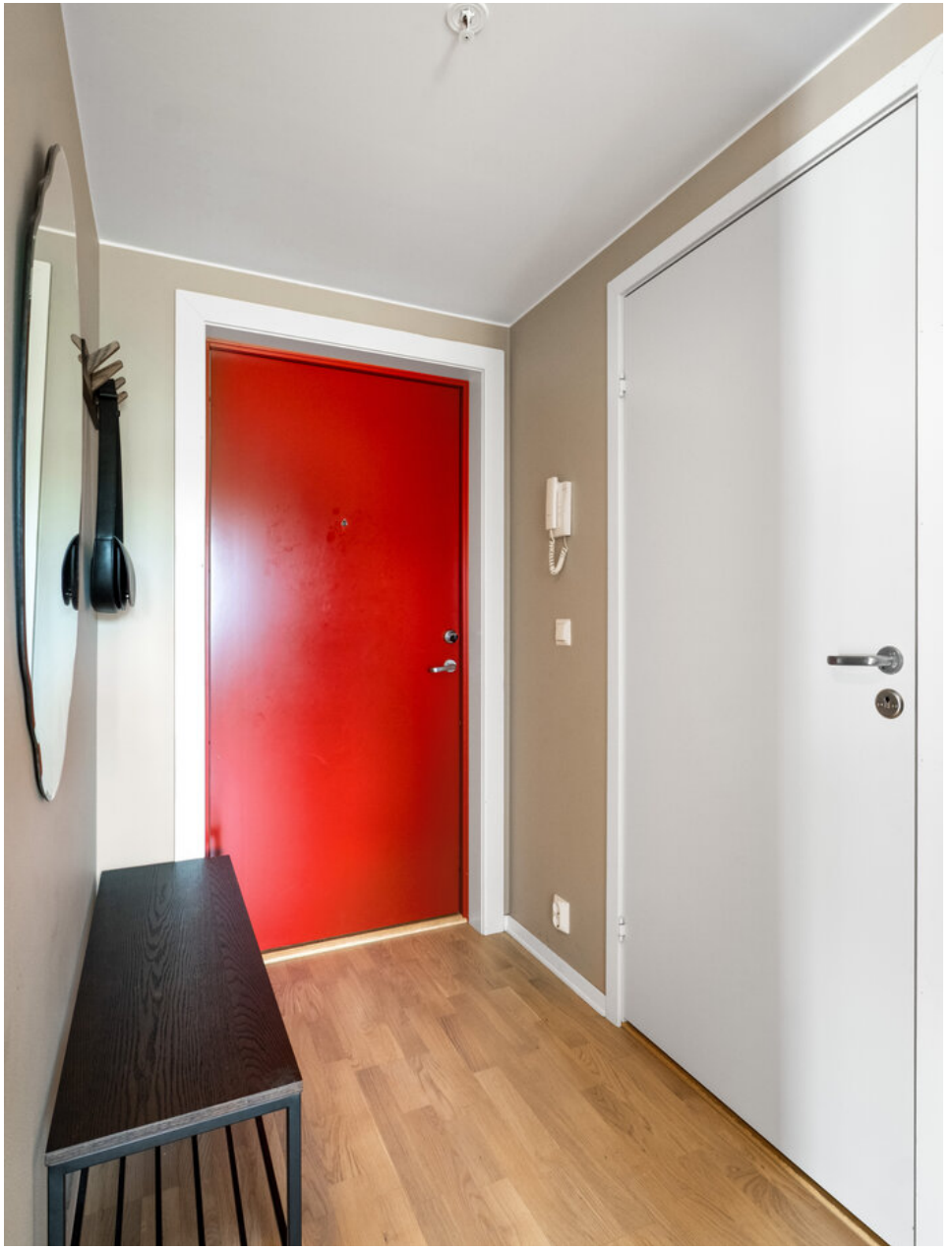















colline
CERAMIC


17
2
44



Informasjon

Ødegårds vei 3

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
65-0202/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Ødegårds vei 3, 1470 LØRENSKOG
Gnr 106, bnr 240, snr 23 (ideell andel 1/1) i Lørenskog kommune

Selger
Shaila Din

Kjøpesum og omkostninger
4 800 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
120 000,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
121 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
134 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 921 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 934 050,- (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
2016

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 57 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 63 kvm
TBA: 7 kvm

Beskrivelse:
Selveierleilighet
4. etasje:
BRA-i: 57 kvm. Entré, Bad, Soverom, Soverom 2, Stue, Kjøkken, Bod
Total BRA: 57 kvm.
TBA: 7 kvm. Balkong

Underetasje:
BRA-e: 6 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 6 kvm.

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

Innhold

Boligen har alt på ett plan og inneholder:
4. etasje BRA-i 57 m^2: Entré, bad, to soverom, stue/kjøkken, bod

I tillegg disponeres:
- Kjellerbod på 6 m^2
- Garasjeplass

Standard

Entré:
Velkommen inn! Leiligheten har en lys entré med mye lagringsplass i praktisk garderobeskap. Dørcalling med åpner gjør det enkelt å slippe inn gjester fra bakkeplan. Fra entréen er det inngang til en praktisk innvendig bod med mye ekstra lagringsplass. I tillegg disponeres en kjellerbod på 6 m^2.

Stue:
Forbi entréen ligger oppholdsrommet. Stue og kjøkken er i åpen og sosial løsning, og rommet har store vindusflater i to himmelretninger. I stuen er det plass til sofa og tv-møbel. I tillegg er det plass til spisebord. Fra stuen er det utgang til en herlig nordvestvendt balkong. Balkongen er overbygd, og er målt til 6,6 m^2. Her ute er det plass til sittegruppe, samt gass-/elektrisk grill.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredningen er fra HTH, og har skap med glatte fronter samt benkeplate av laminat og oppvaskkum av kompositt. I følge eier er innredningen fra 2016, men ble oppgradert med nye fronter, ny benkeplate, oppvaskkum, mikro, platetopp og kjøl/frys i 2024.

Bad:
Leilighetens bad har flislagte overflater. Rommet har servant med slette fronter, veggmontert toalett, dusjhjørne med to stk svingbare glassdører samt opplegg for vaskemaskin. Det er oppbevaringsplass i skuffeseksjonen. Rommet har avtrekk og downlights i himlingen.

To soverom:
Boligen har to soverom. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord, men er i dag benyttet som barnerom. Videre er det plass til klesoppbevaring i garderobeløsning. Soverom nr. 2 fungerer ypperlig som barnerom, gjesterom eller kontor - her er mulighetene mange. Rommet har plass til seng, nattbord, garderobeløsning og evt. skrivebord. Også dette rommet har garderobeløsning, her er det satt inn et praktisk garderobeskap med skyvedører.

Innvendige overflater:
Gulv: Parkett og fliser på bad
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater, fliser på bad
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater

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

Parkering

Leiligheten disponerer garasjeplass nr. 23 i sameiets fellesanlegg. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Etter eierseksjonsloven § 26 kan styret, etter krav fra en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne, pålegge en annen seksjonseier uten behov for tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Dette gjelder kun dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Med samtykke fra styret kan en seksjonseier anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider ved parkeringsplassen som seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. eierseksjonsloven § 25.

Det er felles infrastruktur for elbillading i garasjeanlegget, og selger opplyser at det er etablert ladeboks fra Elaway. Kjøper må selv tegne abonnement, og forbruk kommer som egen faktura. Selve abonnementet koster kr. 79,- per måned.

Sameiet har tre stk. gjesteparkeringer i parkeringskjelleren. Disse skal benyttes beboere sine gjester mot lapp i ruta.

Det er parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Modernisering og påkostninger

Selger opplyser om følgende moderniseringer og påkostninger:
Malt vegger og tak, byttet taklamper, nye kjøkkenfronter, benkeplater, vask, oppvaskkum, hvitevarer, lameller og takskinner på alle rom, satt inn nye garderobeskap i soverom og gang.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader? Ja. Beskriv: Balkongdøra har en sprik så den er litt åpen

- Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om? Ja. Beskriv: En flis på badet som er skadet fordi jeg mistet en parfymeflaske ned fra hylla.

Bygningssakkyndig

Nøkkeltakst Drift AS

Byggemåte

Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 03.09.2025
Bygning:
Betong- og trekonstruksjoner. Betongsåle, antatt fundamentert til faste masser. Grunnmur i betong. Etasjeskillere i betong/betongelementer. Yttervegger i betong og bindingsverk i tre. Utvendig fasadekledning består av teglstein. Flat takkonstruksjon antatt tekket med papp/folie.

Vinduer:
Type: Vinduer med isolerglass.
Alder: Fra byggeåret.

Dører:
Type: Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass.
Alder: Fra byggeåret.

Balkong/terrasse:

Type: Balkong.
Adkomst fra: Stue.
Himmelretning: Nordvestvendt.
Konstruksjon: Betongdekke. Rekkverk i metall.
Størrelse: 6,6 m².

VVS-installasjoner:
Type rør: Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Hovedstoppekran: Plassert i fordelerskap.
Type rør: Synlige avløpsrør er i plast.
Boligen har brannslukkningsapparat, sprinkleranlegg og røykvarsler.

Luftbehandling:
Boligen har montert balansert ventilasjonsanlegg, med avtrekk fra kjøkken og bad, samt lufttilførsel i oppholdsrommene. Luftespalter under innvendige dører.

Elkraft:
Sikringsskap med automatsikringer.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3).
TG2 med avvik som kan kreve tiltak:
Innvendig > Overflater: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

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

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Adgang til utleie

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra

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

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

Oppvarming

Oppvarming via radiatorer.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser om et forventet strømforbruk i 2025 på 1300 kWt. Pr. 05.09.25 er det brukt 889 kWt.
Forbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 989,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer grunnpakke kabel-tv/bredbånd, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold, kontingent LSB, kommunale avgifter, vaktmestertjeneste m.m. Listen er ikke uttømmende.

Totale felleskostnader pr. desember 2025l: 4 593,97,-
Herav:
- Vedlikehold: kr. 301,47,-
- Kontingent LSB: kr. 150,00,-
- Dugnad: kr. 50,00,-
- Felleskostnader: kr. 3 643,50,-
- TV/Bredbånd: kr. 449,00,-

I tillegg påløper felleskostnad for garasje på kr. 286,00,-.

Kostnader knyttet til oppvarming, varmt tappevann og kaldt forbruksvann avregnes etter forbruk, og kommer i tillegg til de månedlige felleskostnadene.

Boligselskapet har inngått avtale med EcoGuard om månedlig energiavregning. Kostnader knyttet til oppvarming, varmt tappevann og kaldt forbruksvann vil variere etter forbruk. Merk at disse kostnadene ikke fremkommer av de totale felleskostnadene.

EcoGuard opplyser at snr. 23 har fått faktura på ca. kr. 900, kr. 1 300 og kr. 1 700 de siste tre månedene. Beløpene vil variere etter forbruk, samt etter til en hver tid gjeldende satser for varmtvann, kaldtvann og oppvarming.

I felleskostnadene ligger en innkreving på kr. 50 pr. måned til vedlikehold, som blir refundert ved deltakelse på dugnad.

Styret opplyser per e-post at det vil komme en økning i fellesutgifter på 3 % fra januar 2026, og vil dermed utgjøre kr. 4 989,- (inkl. garasjekostnad).

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

Velavgift

Det er ikke kjent at eiendommen er tilknyttet velforening.

Andre utgifter

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 061 719,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 246 877,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Kabel-tv og bredbånd grunnpakke fra Telenor er inkludert i månedlige fellesutgifter.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Startskuddet, orgnr. 918375392

Om sameiet

Diverse opplysninger om sameiet:
- Sameiet Startskuddet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 918 375 392, og ligger i Lørenskog kommune med følgende adresse: Ødegårds Vei 3 og 1 (næring) med gårds- og bruksnummer: 106 / 240.
- Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 04.11.2016.
- Sameiet består av 56 seksjoner, herav 55 boligseksjoner og 1 næringsseksjon.
- Styrets e-post: startskuddet@styrerommet.no
- Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.
- Sameiets eiendommer er forsikret i IF Skadeforsikring (35704) med polisenummer 1335481. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.
- Styret har egen gruppe på Facebook-siden “Vi i STARTSKUDDET” med både oppdateringer og nyttige opplysninger fra styret. Man finner også informasjon om boligselskapet/boforhold ved å logge inn på Vibbo.no

Hentet fra innkalling til årsmøte 2025:
Styrets arbeid:
Styret har avholdt 11 styremøter (inkl. regnskaps- og budsjettmøte), samt flere uformelle møter. Videre har styret gjennomført flere løpende møter med bl.a. beboere og leverandører, samt befaringer knyttet til service spesielt. Kommunikasjon internt i styret har foregått nærmest daglig via epost og Messenger. Totalt har styret mottatt over 700 e-poster med behov for oppfølging. Arbeidsmengden har vært stor, men oppgavene har blitt løst på en tilfredsstillende måte. Styret har sikret god og sikker drift, samt et trygt bomiljø.

Kommunikasjon:
Vibbo er styrets kommunikasjonskanal med beboere. Det publiseres jevnlig viktig informasjon der, og alle beboere oppfordres til å holde seg oppdatert. Her må alle bli flinkere, inkl. Trendy Eiendom/BKH. I tillegg benyttes Styretavla og FB. Styret oppmuntrer beboere til å komme med spørsmål og innspill.

Drift- og vedlikehold:
Styret har fulgt opp alle drifts- og vedlikeholdsoppgaver, og sikret at all nødvendig service er utført. Styret har prioritert gode service avtaler, for å ivareta sikkerhet og forebygge store kostnader i fremtiden. Kort oppsummert:
- Videreføring av serviceavtale med Bravida
- Arbeidet med å finne utførende for årlig service av røykventilasjon ble igangsatt
- Inngåelse av nye og bedre avtaler med vaktmester, Otis, Telenor og forsikringsselskap
- Oppstart og planlegging av overgang til LED-belysning, gjennomføres i 2025.
- Gjennomføring av FG-kontroller, årskontroll brann m.m.

Energibesparing:
Styret har som nevnt startet arbeidet med utfasing av gamle lysstoffrør. Muligheten for å senke hastighet på aggregat om natten ble undersøkt, men er ikke anbefalt av Bravida. Solseller på tak er også vurdert som en mulig fremtidig investering, men er utfordrende pga. rør på taket.

Økonomi:
Etter et krevende økonomisk år i 2023, viser regnskapet for 2024 et positivt resultat hvor driftsinntektene overstiger kostnadene. Dette er et resultat av kapitalinnhenting, økte felleskostnader og kostnadskontroll. Styret har prioritert å bruke kapital på det mest nødvendige, uten at det har gått på bekostning av forsvarlig drift. Som følge av dette har sameiet nå en mer stabil økonomi. En solid snuoperasjon, som alle kan være svært godt fornøyd med.

Avvik fra budsjett skyldes i all hovedsak høyere kommunale avgifter enn varslet, og det var høyere drifts- og vedlikeholdskostnader enn antatt. Sistnevnte skyldes i stor grad uforutsette hendelser, som krevde utbedring, som f.eks., rep. etter vannlekkasje. Kostnader til Lørenskog Stasjonsby Driftsforeningen (kr 67 200), som ikke var med i budsjett, er tatt med i budsjett for 2025.

Fremtidsplaner:
I 2025 vil styret bl.a. prioritere:
- Økonomi og HMS, for å holde kostnader nede og samtidig sørge for trygg og sikker drift.
- Fullføring av LED-belysningsprosjektet
- Vurdering av vedlikeholds rapport fra OBOS Prosjekt, alt. Styret kartlegger fremtidig og nødvendig vedlikehold. Behov/nytte vurderes opp mot kostnad
- Mulige nye energitiltak
- Fasadevask
- Bedre samarbeidet med Trendy Eiendom, samt videre fremdrift på prosjekt søppelskur

Vedlikehold de senere år:
2024 - Ny motor for røykventilasjon
2024 - Heis - bytte av belteovervåker, nye fotoceller og kretskort
2023 - Justering av samtlige dører i fellesareal, bytte av dørpumpe utenfor heis nede v garasje
2023 - Motorer til ventilasjonsaggregat ble byttet
2023 - Innregulering av ventilasjonsanlegg, inkl. montering av spjeld og lydfeller på tak
2023 - Installert styretavle i inngangspartiet.
2022 - Mantling av ventilasjonsrør tak
2022 - Fasadevask
2022 - Sirkulasjonspumpe erstattet med ny
2022 - Installering av nye målere på kaldt- og varmtvann
2020 - Montering av kameraovervåkning
2019 - Ferdigstilt anlegg for el bil ladere, for de som har garasjeplass

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Ingen lån registrert for sameiet. Seksjonen har ingen andel fellesgjeld.

Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Seksjonen har ingen andel fellesgjeld. Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 8 437,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste er overskudd på kroner 449 888,-. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 37 380,-.

Vedtekter og husordensregler
Vedtektene og husordensreglene følger som vedlegg.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påberegnes. Innkreving kr. 50 pr. måned til vedlikehold, som blir refundert ved deltakelse på dugnad.

Vedrørende balkonger og terrasser:
Det skal utvises hensyn ved feiing, rengjøring og snørydding fra balkonger og terrasser. Det er den enkelte beboers ansvar å sørge for at renner og sluk på terrassene holdes i en slik stand at de ikke hindrer fritt utløp av vann. Ved store snømengder om vinteren er det nødvendig å måke/fjerne snø for å hindre stor belastning på balkongene og unødvendig store vannmengder ved smelting og for å hindre skade på terrassedørene. Beboer er, i samsvar med alminnelige erstatningsrettslige prinsipper, økonomisk ansvarlig for de skader som måtte bli påført egen og/eller naboers leiligheter grunnet vann/snø. Flislegging av balkonger skal skje etter retningslinjer fastsatt av styret. Montering av markiser/screens/levegger på balkonger//terrasser (og foran vinduer) skal skje etter retningslinjer fastsatt av styret. jf. husordensregler.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt så fremt dette ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. jf. husordensregler.

Sameiets forsikring
IF Skadeforsikring
Polisenr. 1335481

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 349 kvm (Eiertomt)
Tomten rundt bygget er pent opparbeidet med plenarealer, trær, prydbusker og asfalterte internveier. Det finnes sittegrupper og sykkelparkering til felles bruk.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet/borettslaget/selskapet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel/seksjon/leilighet/enhet en eksklusiv rett til bruk eller å disponere over området/områdene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt/det følger av vedtektene.

Adkomst

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

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen ligger i et nyere etablert boligområde på Lørenskog, i Lørenskog kommune. Fra boligen er det kort gangavstand til matbutikk og tog/buss, og E6 passerer like ved. Området er under utvikling, her bygges det mye og det skal bli veldig bra på sikt.

Rett ved boligen ligger verdens råeste helårsarena for snøopplevelser – SNØ. Parken åpnet i 2020 og har et areal på totalt 50 000 kvm, fire alpine nedfarter, stolheis og blåpark med bigjump, samt langrennsspor på rundt 2 km og et fantastisk lekeområde. Anlegget skal være åpent hver dag, hele året, alltid nypreppet, alltid gøy! I bygget ligger også treningssenteret Evo.

Kommunen stiller sterkt på idrettsfronten med tilbud som favner de fleste. Det er blant annet flere ballplasser, ishall bak Metro senter, golfbane på Losby, svømmehall og tennisbane ved Kjenn, samt flerbrukshall på Fjellsrud. Tett på boligen ligger naturskjønne friområder, blant annet rundt Skjettenkollen. Om sommeren kan du legge turen til Vesletjernet med flytebrygge, eller Langvannet med langgrunn badeplass.

Av kulturelle tilbud kan populære Lørenskog Hus anbefales. Dette er et levende kultursenter med blant annet kino, søndagsåpent bibliotek, aktivitetshus for ungdom, scener, kafé, bar, restaurant, musikk- og kulturskole, kunstsal/galleri, møterom, offentlige tjenester m.m.

Veiviseren ligger i kulturhuset og er en fin møteplass for kommunens innbyggere. Her er det kafé som er åpen hver dag, inkludert søndager, samt seniortreff og forskjellige aktiviteter. Aktivitetshuset Volt er en del av kulturhuset for ungdom fra 13 år og opp. På Volt kafé kan du kjøpe billig mat, møte venner, spille foosball, bordtennis, x-box eller bare slappe av. Kafeen har trådløst nett og ingen kjøpeplikt.

Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Rema 1000 og Joker. Triaden Lørenskog Storsenter og Metro ligger i nærområdet, med et rikt og variert utvalg av servicetilbud og fasiliteter. Ønsker du ytterligere servicetilbud er Strømmen Storsenter et av Norges største kjøpesentre med over 200 butikker og tilknyttede virksomheter.

Området har et godt kollektivtilbud med buss og tog. Nærmeste holdeplass er Lørenskog stasjon som ligger ca. 5 min gange fra boligen. Med bil fra

Stasjonsbyen tar det ca. 5 min til Lørenskog sentrum, 6 min til Strømmen Storsenter, 8 min til Lillestrøm, 15 min til Oslo S og 27 min til Oslo lufthavn.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 17.01.2018.

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

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 er regulert til bolig/forretning/kontor/bevertning/tjenesteyting.
Området rundt er regulert til bolig/forretning/kontor, boligbebyggelse, turdrag, kjørevei, fortau mm.
For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Området generelt er i stor utvikling. Lørenskog kommune, byggesaksavdelingen, opplyser per telefon 04.09.2025 at det nettopp er blitt varslet oppstart om områdeplan for eiendommene tvers over, med gårds- og bruksnummer 106/238 og 239. Disse to tomtene er avsatt til sentrumsformål (med intensjon om at det i fremtiden skal komme fortetting/utbygging av området). Per dags dato er det ikke fastsatt hva som skal oppføres på eiendommene, men områdeplanen som nå er under arbeid skal avgjøre hva dette blir. Kjøper må påregne byggestøy- og trafikk i forbindelse med arbeidene, samt påregne at utsikt og solforhold vil påvirkes.

Det gjøres oppmerksom på at det er igangsatt planlegging og bygging av Fjellhus, et kontorbygg på 24 000 kvm i Snøbyen. Prosjektet vil ligge nedenfor Snølia, og strekke seg fra siden av gårdstunet og opp mot Snø Velkomstsenter. Prosjektet vil ramme inn gågaten i Snøbyen, sammen med Snøhusene. Fjellhus vil tilby nærsenter hvor det planlegges dagligvare, apotek, frisør, blomsterbutikk og bakeri. I henhold til prosjektets hjemmeside vil bygget gå over syv etasjer. Byggets ferdigstillelse er planlagt satt til Q2 i 2027.

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for kvikkleire i grunnen, samt i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad for radon i grunnen. Eiendommen er også omfattet av gul støysone fra trafikk.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

2016/1022470-1/200 04.11.2016 SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 23
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 57/2647

Eiendommens rettigheter:

2021/1040577-1/200 25.08.2021 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighet hefter i: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 196
Rettighet hefter i: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 261
Rettighet hefter i: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 262
Rettighet hefter i: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 263
Rettighet hefter i: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 268
Rettighet hefter i: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 269
Bestemmelser avfallssystem
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om transport av rettighet
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Kommentar: Gnr. 106, bnr.237 og gnr. 106, bnr. 240 i Lørenskog kommune gis vederlagsfri rett til å ha og ha liggende, samt adkomst til, felles avfallssystem på gnr. 106, bnr. 196. Rettighetshavere etter dette punkt gis videre rett til tilkomst på gnr. 106, bnr. 196, for vedlikehold , utskiftninger og nødvendig tilsyn til avfallsanlegget. Dersom det i henhold til dette punkt er nødvendig med inngrep i eiendommen skal denne tilbakestilles til samme stand som før inngrepet. Eventuelle skader skal erstattes. Rettighetene gis på vilkår av at Rettighetshaver dekker sin forholdsmessige andel av kostnader til drift og vedlikehold.

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.

Eier har nå leid ut boligen med 3 måneders oppsigelsestid gjeldende fra den første dagen på ny måned etter at oppsigelse er gitt.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige

opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

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 overtakelsen.

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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 42 300,-
Grunnpakke Leilighet kr. 12 900,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 8 000,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 0,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 2 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 116 310,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

- Selgers egenerklæring, datert 29.08.2025
- Tilstandsrapport, datert 03.09.2025
- Energiattest, datert 05.09.2025
- Brev fra forretningsfører, datert 21.08.2025
- Innkalling og protokoll fra årsmøte 2025, datert 26.05.2025
- Vedtekter og husordensregler
- Reguleringsplankart, datert 05.03.2025
- Kommuneplankart, datert 05.03.2025
- Ferdigattest, datert 17.01.2018
- Byggemeldte tegninger, datert 22.09.2016

- Servitutter
- Seksjonering

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 19. januar 2026

Ansvarlig megler

Daniel Andersson, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99581339

Meglerforetaket

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

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

Vedlegg

Ødegårds vei 3

Selgers egenerklæringsskjema

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
29. aug. 2025

Oppdragsnummer
65-0202/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Ødegårds vei 3, 1470 LØRENSKOG

Meglerfirma
Nordvik Lørenskog

Selgere
Shaila Din

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
13. juni 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Nei

Utført arbeid

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Feil og mangler

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

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

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

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

Beskriv: Balkongdøra har en sprik så den er litt åpen

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?
Ja

Beskriv: En flis på badet som er skadet fordi jeg mistet en parfymeflaske ned fra hylla.

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 65-0202/25

Tilstandsrapport

Tilstandsrapport

Nøkkeltakst AS

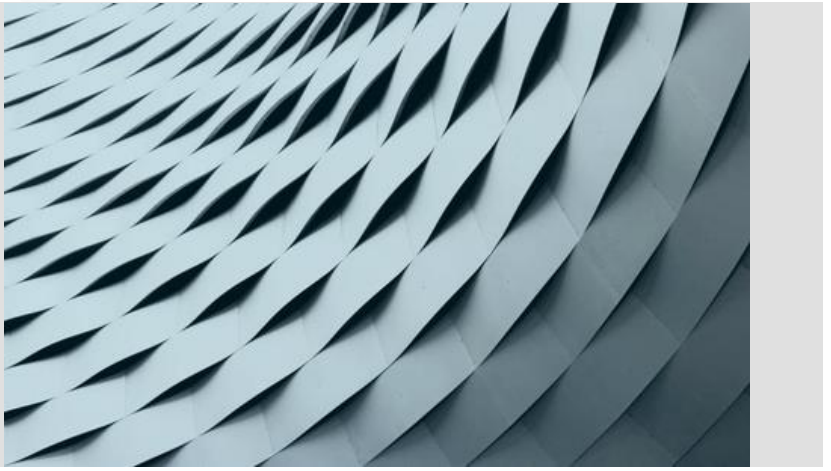
Boligbygg med flere boenheter

Ødegårds vei 3, 1470 LØRENSKOG

LØRENSKOG kommune

gnr. 106, bnr. 240, snr. 23

Sum areal alle bygg: BRA: 63 m² BRA-i: 57 m²



Befaringsdato: 02.09.2025 **Rapportdato:** 15.09.2025 **Oppdragsnr.:** 22391-1505 **Referansenummer:** IF1472

Foretak: NØKKELTAKST DRIFT AS **Takstingeniør:** Joachim Andre M Kirkerud **Vår ref:** Joachim Kirkerud

Nøkkeltakst AS

En del av Norske Boligrapporter

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

Nøkkeltakst Drift AS

Nøkkeltakst er et spesialisert takseringsfirma som tilbyr profesjonelle og pålitelige vurderinger av boliger. Med solid kompetanse og mange års erfaring innen bygg- og anlegg og eiendom, sørger vi for nøyaktige og grundige rapporter som gir deg en klar forståelse av eiendommen.

Rapportansvarlig

Joachim Andre M Kirkerud
Uavhengig Takstingeniør
post@nokkeltakst.no
986 28 518

Medlem av NITO

Nøkkeltakst AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Ødegårds vei 3, 1470 LØRENSKOG
Gnr 106 - Bnr 240
3222 LØRENSKOG

NØKKELTAKST DRIFT AS
Symreveien 44
1470 LØRENSKOG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

BYGGEMÅTE:
Betong- og trekonstruksjoner. Betongsåle, antatt fundamentert til faste masser. Grunnmur i betong. Etasjeskillere i betong/betongelementer. Yttervegger i betong og bindingsverk i tre. Utvendig fasadekledning består av teglstein. Flat takkonstruksjon antatt tekket med papp/folie.

OPPVARMING:
Radiatorer.
Vannbåren gulvvarme på bad.

ROMHØYDE:
Stue/kjøkken: 2,56m
Soverom: 2,56m
Bad: 2,20m

BOD:
Leiligheten disponerer en kjellerbod, målt til 5,8kvm.

PARKERING:
Leiligheten disponerer en garasjeplass med elbillader.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2016

UTVENDIG Gå til side

Type: Vinduer med isolerglass.
Alder: Fra byggeåret.

Type: Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass.
Alder: Fra byggeåret.

Type: Balkong.
Adkomst fra: Stue.
Himmelretning: Nordvestvendt.
Konstruksjon: Betongdekke. Rekkverk i metall.
Størrelse: ca. 6,6 m².

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Parkett.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

VÅTROM Gå til side

Bad
Alder: Badet er fra byggeåret.
Vegger: Fliser.
Himling: Sparklet og malte plater. Downlights i himling.
Gulv: Fliser på betong.
Sluktype: Plastsluk.
Rommet har servant med slette fronter, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne med to stk svingbare glassdører og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon. Luftespalte under dør for lufttilførsel.

KJØKKEN Gå til side

Innredning: Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate av laminat.
Alder på innredning: Ifølge eier er innredning fra 2016, fronter benkeplate, oppvaskkum, mikro, platetopp og kjøl/frys fra 2024.
Produsent innredning: HTH.
Integrerte hvitevarer: Platetopp, komfyr, oppvaskmaskin, mikro, kjøl/frys.
Oppvaskkum av kompositt.
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Type rør: Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Hovedstoppekran: Plassert i fordelerskap.

Type rør: Synlige avløpsrør er i plast.

Boligen har montert balansert ventilasjonsanlegg, med avtrekk fra kjøkken og bad, samt lufttilførsel i oppholdsrommene. Luftespalter under innvendige dører.

Sikringsskap med automatsikringer.

Boligen har brannslukkningsapparat, sprinkleranlegg og røykvarsler.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

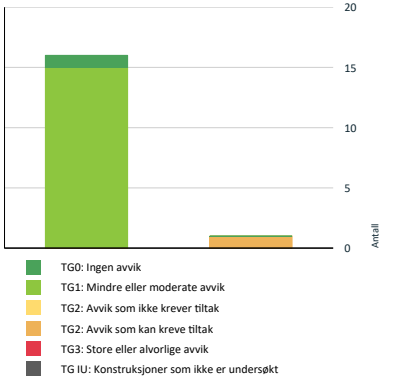
- Det foreligger ikke tegninger

Ødegårds vei 3, 1470 LØRENSKOG
Gnr 106 - Bnr 240
3222 LØRENSKOG

NØKKELTAKST DRIFT AS
Symreveien 44
1470 LØRENSKOG

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

10 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater Gå til side

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2016

Kommentar
Kilde: Ambita Infoland, Norges Eiendommer

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Type: Vinduer med isolerglass.
Alder: Fra byggeåret.

Vinduer er undersøkt ved stikkprøver.
Det er sett etter punkterte glass, men merk at dette kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.
Jevnlig justering av vinduer må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

TG 1 Dører

Type: Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass.
Alder: Fra byggeåret.

Det er sett etter punkterte glass, men merk at dette kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.
Jevnlig justering av dører må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Type: Balkong.
Adkomst fra: Stue.
Himmelretning: Nordvestvendt.
Konstruksjon: Betongdekke. Rekkverk i metall.
Størrelse: ca. 6,6 m².
Innfesting: Skjult, og ikke mulig å undersøke fra oversiden.
Rekkverk/fallsikring: Rekkverkshøyde og åpninger er undersøkt mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet.

Undersøkt fra: Konstruksjonen er visuelt vurdert fra oversiden/gulv.
Forhold som ikke er synlige fra denne posisjonen er ikke undersøkt, og det er ikke gjort inngrep eller åpning av konstruksjonen.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv: Parkett.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Interessenter oppfordres til å gjøre egne undersøkelser og vurdere behovet for tiltak, da slike forhold i stor grad er subjektive.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Ødegårds vei 3, 1470 LØRENSKOG
Gnr 106 - Bnr 240
3222 LØRENSKOG

NØKKELTAKST DRIFT AS
Symreveien 44
1470 LØRENSKOG

Tilstandsrapport

Alder: Badet er fra byggeåret.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.
Himling: Sparklet og malte plater. Downlights i himling.

Banketest:
Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulv: Fliser på betong.

Det ble utført en enkel horisontalmåling med linjelaser for å undersøke to forhold:
1. Fall mot sluk - Fall er målt punktvis som en stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp.
2. Høydeforskjell mellom overkant gulv ved dør og topp slukrist - Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Banketest:
Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

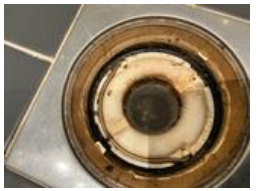
For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluktype: Plastsluk.
Membran: Synlig membran klemt i klemringen. Membranen kan ikke inspiseres uten å gjøre destruktive inngrep, som å fjerne fliser. Det er viktig å merke seg at membran er en bygningsdel med naturlig slitasje over tid og en begrenset forventet levetid.
Alder: Ifølge eier fra 2016
Tilgjengelighet (sluk): Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.



4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Rommet har servant med slette fronter, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne med to stk svingbare glassdører og opplegg for vaskemaskin.

4. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Det er balansert ventilasjon. Luftespalte under dør for lufttilførsel.

4. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking og fuktmåling i veggkonstruksjonen er ikke utført da våtrommet er et prefabrikkert våtromskabin. I denne typen konstruksjon skal det ikke foretas hulltaking i henhold til forskrift til avhendingslova.

Det er gjennomført fuktsøk med overflateindikator på utsiden av veggene, uten at det ble avdekket indikasjoner på fuktskade. Det understrekes imidlertid at denne metoden har begrenset evne til å avdekke skjulte fuktskader, og resultatene må derfor ikke tolkes som en garanti mot slike skader.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Innredning: Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate av laminat.
Alder på innredning: Ifølge eier er innredning fra 2016, fronter benkeplate, oppvaskkum, mikro, platetopp og kjøl/frys fra 2024.
Produsent innredning: HTH.
Integrerte hvitevarer: Platetopp, komfyr, oppvaskmaskin, mikro, kjøl/frys.
Oppvaskkum av kompositt.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Vannledninger**

Type rør: Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.
Hovedstoppekran: Plassert i fordelerskap.

Der innvendige vannrør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Vanntrykk er skjønnsmessig vurdert ved å åpne to tappesteder samtidig, men uten å måle faktisk trykk. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.

Ødegårds vei 3, 1470 LØRENSKOG
Gnr 106 - Bnr 240
3222 LØRENSKOG

NØKKELTAKST DRIFT AS
Symreveien 44
1470 LØRENSKOG

Tilstandsrapport



TG 1 **Avløpsrør**

Type rør: Synlige avløpsrør er i plast.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Der avløpsrørene er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på avløpsteknikk, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rørene er skjult, er vurderingen basert på alder. Avløpskapasitet er skjønnsmessig vurdert ved tapping fra to tappesteder, uten konkrete målinger. Det er gjort en generell vurdering av eventuell lukt fra avløpsanlegget i rommene, uten nærkontroll eller fysisk åpning av sluk eller tekniske komponenter. For en full teknisk vurdering må fagkyndig med relevant kompetanse engasjeres.

TG 1 **Ventilasjon**

Boligen har montert balansert ventilasjonsanlegg, med avtrekk fra kjøkken og bad, samt lufttilførsel i oppholdsrommene. Luftespalter under innvendige dører.

TG 1 **Vannbåren varme**

Type: Radiatorer.

Reguleringsventiler:
Spørsmål til eier - er reguleringsventiler trege eller ikke lar seg bruke?
Nei.

Der rør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Reguleringsventiler er ikke fysisk testet. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av en fagperson med spesialkompetanse innen rørteknikk.

TG 1 **Elektrisk anlegg**

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

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

Sikringsskap med automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

Tilstandsrapport

eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2016

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei





TG 0 Branntekniske forhold

Ødegårds vei 3, 1470 LØRENSKOG
Gnr 106 - Bnr 240
3222 LØRENSKOG

NØKKELTAKST DRIFT AS
Symreveien 44
1470 LØRENSKOG

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av brannetekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannetekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om brannetekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen har brannslukkningsapparat, sprinkleranlegg og røykvarsler.
Hentet fra Forskrift om brannforebygging:
Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

Eieren skal sørge for at boliger og fritidsboliger er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr som kan brukes i alle rom:

a.formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett
b.pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver
c.skum- eller vannapparat på minst 9 liter
d.skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21A
e.annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

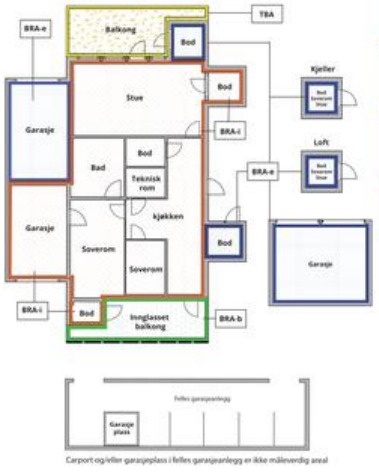
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Ødegårds vei 3, 1470 LØRENSKOG
Gnr 106 - Bnr 240
3222 LØRENSKOG

NØKKELTAKST DRIFT AS
Symreveien 44
1470 LØRENSKOG

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m² – Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
4. Etasje	57			57	7
Kjeller		6		6	
SUM	**57**	**6**			**7**
SUM BRA	**63**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. Etasje	Entré, bad, soverom, soverom 2, stue, kjøkken, bod		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

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

Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere hvilke/antall boder boligen har bruksrett til.

BRA-i:
Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.

BRA-e:
Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne.
Arealer som har adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst som feks privat frittstående garasje eller boder.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	54	3

Kommentar	
Boligbygg med flere boenheter	Fastsetting av P-rom og S-rom utføres i henhold til Takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014).

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.9.2025	Joachim Andre M Kirkerud	Takstingeniør
	Shaila Din	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	106	240		23	1349 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Ikke relevant

Adresse
Ødegårds vei 3

Hjemmelshaver
Din Shaila

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
4 500 000	2024

Ødegårds vei 3, 1470 LØRENSKOG
Gnr 106 - Bnr 240
3222 LØRENSKOG

NØKKELTAKST DRIFT AS
Symreveien 44
1470 LØRENSKOG

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.09.2025	
2	15.09.2025	
3	15.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600

(teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved

Ødegårds vei 3, 1470 LØRENSKOG
Gnr 106 - Bnr 240
3222 LØRENSKOG

NØKKELTAKST DRIFT AS
Symreveien 44
1470 LØRENSKOG

Forutsetninger

beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Rapporten beskriver ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan fortsatt finnes uten å være nevnt. Den viser vurderte bygningsdeler og observasjoner. For forhold utenfor rapportens omfang, anbefales fagfolks vurderinger.

Tilstandsgradene (TG) viser undersøkelser etter forskrift til avhendingsloven, men metodens og oppdragets begrensninger avdekker ikke alle avvik. TG 2 indikerer avvik som kan gi kostnader, uten estimat. Ved TG 3 dekker estimater kun rimeligste utbedring av angitte avvik, ikke standardheving. For nøyaktige kostnader, innhent tilbud etter grundigere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke tiltak; dette krever videre vurderinger.

Bilder i rapporten er eksempler og viser ikke alle avvik eller forhold.

Eventuelle godkjente plantegninger er ikke kontrollert mot dagens bruk, da dette er utenfor oppdragets omfang.
Horisontal- og vertikalmålinger av gulv, vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Forutsetninger

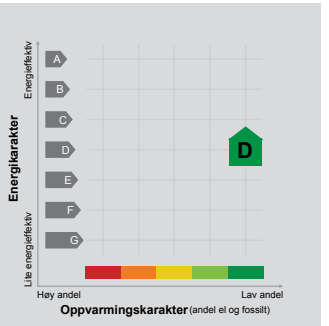
Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.
Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.

Energiattest

ENERGIATTEST

Adresse	Ødegårds vei 3
Postnummer	1470
Sted	LØRENSKOG
Kommunenavn	Lørenskog
Gårdsnummer	106
Bruksnummer	240
Seksjonsnummer	23
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300543231
Bruksenhetsnummer	H0408
Merkenummer	Energiattest-2025-164781
Dato	05.09.2025



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.enova.no/energimerking.

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)

- Tiltak utendørs
- Montere urbryter på motorvarmer
- Spar strøm på kjøkkenet
- Redusér innetemperaturen

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 https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2016
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	57
Ant. etg. med oppv. BRA:	6
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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 energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 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.

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 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.

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 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.

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Informasjon fra forretningsfører

BG30 Eiendomsmegling AS
Nordvik Lørenskog v/Lise Wold
Haneborgveien 103, 1463 FJELLHAMAR
E-post: l.wold@nordvikbolig.no

Deres ref.: 65-0202/25 . Vår ref.: 7682-1-23 Dato: 21.08.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Startskuddet
Organisasjonsnr:	918375392
Seksjonseier:	Din, Shaila
Medeier:	
Leilighetsnummer:	23
Adresse:	Ødegårds Vei 3, 1470 LØRENSKOG
Seksjonsnummer:	23
Gnr.	106
Bnr.	240

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 3040187.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Dersom selger har kjøpt garasje, følger den boligen ved salg. Felleskostnadene for garasjen kommer i tillegg til felleskostnadene for boligen. Ingen gebyr for overføring av garasjen. De som har garasje kan bestille ekstra åpner av forretningsfører. De benytter gjennomkjøring i Oppløpet Garasjesameie. Kontakt forretningsfører ved eventuelle spørsmål. Felles infrastruktur elbillading, men opp til eier å installere ladeboks.
Boligselskapet har inngått avtale med EcoGuard om månedlig energiavregning. Kostnader knyttet til oppvarming, varmt tappevann og kaldt forbruksvann, faktureres månedlig via felleskostnadene og vil variere etter forbruk. Merk at disse kostnadene ikke fremkommer av de totale felleskostnadene. For informasjon om antatt forbruk og kostnad ta kontakt med selger.
Innkreving kr. 50 pr. måned til vedlikehold, som blir refundert ved deltakelse på dugnad. Felleskostnader øker fra 01.08.2025 etter vedtak fra årsmøte 2025 om avsetning på kr 250 per seksjon for vedlikehold, fordelt etter eierbrøk.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 593,97-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Vedlikehold	301,47	
Kontingent LSB	150,00	
Dugnad	50,00	
Felleskostnader	3 643,50	
TV/Bredbånd	449,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	163,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	8 437,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Tea Grøndahl Linge pr. e-post: tea.linge@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Marianne Bolstad, e-post: startskuddet@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7682
SAMEIET STARTSKUDDET

Velkommen til årsmøte i SAMEIET STARTSKUDDET

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 26. mai kl. 12:00 og lukker 29. mai kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7682

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Husleie
7. Bredbånd / Internett og TV
8. Automatisk døråpner bod areal

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET STARTSKUDDET

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styreleder velges som møteleder.

Forslag til vedtak

Marianne Bolstad velges som møteleder.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Monika Vik og Roger Reitan velges som protokollvitner.

Forslag til vedtak

Monika Vik og Roger Reitan velges som protokollvitner.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024.pdf
2. 7682 Sameiet Startskuddet.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000,-

Styrets innstilling

Styret mener det er rimelig at godtgjørelse økes til kr. 150 000,-, med tanke på arbeidsmengde og at beløpet ikke har vært justert siden 2016.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 150 000,-

Sak 6

Husleie

Forslag fremmet av:
Roger Avlesbug Reitan

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Øke husleien med tanke på fremtidige kostnader

Styrets innstilling
Styret stiller seg positive til forslaget.

Forslag til vedtak

Øke f eks husleien med f. eks kr 250,- pr leilighet. Slik at man har penger på bok, så slipper man store engangskostnader i fremtiden

Sak 7

Bredbånd / Internett og TV

Forslag fremmet av:
Lea Nga Tran

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

De fleste hjem har smart tv og betaler egne abonnement for strømme tjenester. Behovet for lineær tv er redusert, og blir lite brukt.

Styrets innstilling

Styret er positive til forslaget.
Til info. Pr i dag benytter sameiet Telenor, og avtale Frihet M

Forslag til vedtak

Det foreslås å bytte til annen avtale hos Telenor, som kun inneholder bredbånd. Dvs. uten TV

Sak 8

Automatisk døråpner bod areal

Forslag fremmet av:
Lea Nga Tran

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Pr i dag er det kun sykkelstativ ute, og det er verken et lukket rom eller tak.

Styrets innstilling

Styret er positive til forslaget, men ønsker å opplyse om at dette medføre ekstra kostnader for sameiet (engangskostnad og fremtidig service/vedlikehold).

Forslag til vedtak

Det foreslås derfor at dørene inn til bod areal utstyres med automatisk døråpner og låssylinder som vi har i garasje og ved hovedinngang så en kommer lettere inn med sykkel etc.

Styrets årsrapport

Årsrapporten gir innsikt i styrets arbeid og prioriteringer, samt sameiets tilstand. Styret som består av Jonas, Anas og Marianne, har samarbeidet i hele styreperioden. Styret vil fortsette det gode samarbeidet i 2025, og ta de nødvendige beslutninger som kreves for at alle i Startskuddet skal ha et velfungerende sameie, samt være et trygt og godt sted å bo.

1 Styrets arbeid

Styret har avholdt 11 styremøter (inkl. regnskaps- og budsjettmøte), samt flere uformelle møter. Videre har styret gjennomført flere løpende møter med bl.a. beboere og leverandører, samt befaringer knyttet til service spesielt. Kommunikasjon internt i styret har foregått nærmest daglig via epost og Messenger. Totalt har styret mottatt over 700 e-poster med behov for oppfølging. Arbeidsmengden har vært stor, men oppgavene har blitt løst på en tilfredsstillende måte. Styret har sikret god og sikker drift, samt et trygt bomiljø.

Kommunikasjon

Vibbo er styrets kommunikasjonskanal med beboere. Det publiseres jevnlig viktig informasjon der, og alle beboere oppfordres til å holde seg oppdatert. Her må alle bli flinkere, inkl. Trendy Eiendom/BKH. I tillegg benyttes Styretavla og FB. Styret oppmuntrer beboere til å komme med spørsmål og innspill.

Drift- og vedlikehold
Styret har fulgt opp alle drifts- og vedlikeholdsoppgaver, og sikret at all nødvendig service er utført. Styret har prioritert gode service avtaler, for å ivareta sikkerhet og forebygge store kostnader i fremtiden. Kort oppsummert:

· Videreføring av serviceavtale med Bravida

· Arbeidet med å finne utførende for årlig service av røykventilasjon ble igangsatt

· Inngåelse av nye og bedre avtaler med vaktmester, Otis, Telenor og forsikringsselskap

· Oppstart og planlegging av overgang til LED-belysning, gjennomføres i 2025.

· Gjennomføring av FG-kontroller, årskontroll brann m.m.

Energibesparing

Styret har som nevnt startet arbeidet med utfasing av gamle lysstoffrør. Muligheten for å senke hastighet på aggregat om natten ble undersøkt, men er ikke anbefalt av Bravida. Solseller på tak er også vurdert som en mulig fremtidig investering, men er utfordrende pga. rør på taket.

2 Økonomi

Etter et krevende økonomisk år i 2023, viser regnskapet for 2024 et positivt resultat hvor driftsinntektene overstiger kostnadene. Dette er et resultat av kapitalinnhenting, økte felleskostnader og kostnadskontroll. Styret har prioritert å bruke kapital på det mest nødvendige, uten at det har gått på bekostning av forsvarlig drift. Som følge av dette har sameiet nå en mer stabil økonomi. En solid snuoperasjon, som alle kan være svært godt fornøyd med.

Avvik fra budsjett skyldes i all hovedsak høyere kommunale avgifter enn varslet, og det var høyere drifts- og vedlikeholdskostnader enn antatt. Sistnevnte skyldes i stor grad uforutsette hendelser, som krevde utbedring, som f.eks., rep. etter vannlekkasje. Kostnader til Lørenskog Stasjonsby Driftsforeningen (kr 67 200), som ikke var med i budsjett, er tatt med i budsjett for 2025.

3 HMS

HMS ble, på lik linje med økonomi, prioritert høyt. Styret etterstreber å tenke sikkerhet for beboere, i all aktivitet vi har ansvar for. Alle påkrevde kontroller og service er gjennomført. Styret har fulgt opp med HMS kontroll av fellesareal. På en annen side er styret helt avhengig av at alle bidrar til dette arbeidet. Beboerne minnes om viktigheten av å bidra f.eks. ved å ikke lagre gjenstander i fellesareal (inkl. ved p-plassene).

Styret vedtok i 2024 at nye brannslukningsapparat skulle installeres i fellesareal og boligseksjoner. Dette var mer kostnadseffektivt enn kontroll som er pålagt hvert 5år.

Sameiet er hjem for mange, og styret minner om at alle har et ansvar for fellesskapet. Det er viktig å vise hensyn og ta ansvar for våre fellesareal, for å opprettholde et godt og trivelig bomiljø for store og små. Lyd og aktivitet merkes lett når vi bor så tett. Små grep fra hver enkelt utgjør en stor forskjell. Dugnad ble gjennomført, og var vellykket. Stor takk til de som bidro.

4 Fremtidsplaner

I 2025 vil styret bl.a. prioritere:

- Økonomi og HMS, for å holde kostnader nede og samtidig sørge for trygg og sikker drift.
- Fullføring av LED-belysningsprosjektet
- Vurdering av vedlikeholds rapport fra OBOS Prosjekt, alt. Styret kartlegger fremtidig og nødvendig vedlikehold. Behov/nytte vurderes opp mot kostnad
- Mulige nye energitiltak
- Fasadevask
- Bedre samarbeidet med Trendy Eiendom, samt videre fremdrift på prosjekt søppelskur

5 Annen informasjon om sameiet

Historikk for vedlikehold og rehabilitering

2024 Ny motor for røykventilasjon

2024 Heis - bytte av belteovervåker, nye fotoceller og kretskort

2023 Styretavle installert

2023 Innregulering av ventilasjonsanlegg, inkl. montering av spjeld og lydfeller på tak

2023 Motorbytte for ventilasjonsaggregat

2023 Justering av samtlige dører i fellesareal

2023 Scanning av tak (bekreftet tett og fint)

2022 Installering av målere på kaldt- og varmtvann

2022 Boning av gulv 6 etg. (etter arbeid på tak)

2022 Sirkulasjonspumpe erstattet med ny

2022 Fasadevask

2022 Mantling av ventilasjonsrør tak

2020 Kameraovervåkning installert

2019 Ordning for el-billading

SAMEIET STARTSKUDDET
ORG.NR. 918 375 392, KUNDENR. 7682

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 088 972	1 990 393	2 044 000	2 473 000
Ladeinntekter EL-bil		30 668	23 338	0	0
Andre inntekter	3	3 716	5 227	12 000	12 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 123 356**	**2 018 958**	**2 056 000**	**2 485 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 149	-23 502	-23 000	-19 000
Styrehonorar	5	-150 000	-166 680	-130 000	-130 000
Avskrivninger	13	-6 764	-2 255	0	0
Revisjonshonorar	6	-7 486	-6 990	-7 000	-7 500
Forretningsførerhonorar		-99 915	-95 018	-100 800	-105 840
Konsulenthonorar	7	-35 749	-53 300	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-344 147	-555 418	-224 000	-288 500
Forsikringer		-124 195	-93 527	-101 900	-122 280
Kommunale avgifter	9	-832 981	-642 138	-740 500	-860 500
Kostnader sameie		-67 200	-67 200	0	-68 000
Energi/fyring	10	-531 859	-513 210	-350 000	-360 000
TV-anlegg/bredbånd		-297 227	-298 033	-300 000	-315 000
Andre driftskostnader	11	-162 201	-108 207	-128 892	-166 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 680 873**	**-2 625 477**	**-2 111 092**	**-2 447 620**
DRIFTSRESULTAT		**442 483**	**-606 519**	**-55 092**	**37 380**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	7 405	9 267	0	0
Finanskostnader		0	-109	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**7 405**	**9 158**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**449 888**	**-597 361**	**-55 092**	**37 380**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		394 856	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-542 329		
Udekket tap		0	-55 032		
Reduksjon udekket tap		55 032	0		

SAMEIET STARTSKUDDET
ORG.NR. 918 375 392, KUNDENR. 7682

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	11 274	18 038
SUM ANLEGGSMIDLER		**11 274**	**18 038**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		27 385	13 750
Forskuddsbetalte kostnader		103 492	77 561
Andre kortsiktige fordringer	14	128 636	0
Driftskonto OBOS-banken		16 326	64 435
Sparekonto OBOS-banken		256 206	138 122
SUM OMLØPSMIDLER		**532 044**	**293 867**
SUM EIENDELER		**543 318**	**311 905**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	15	394 856	0
Udekket tap		0	-55 032
SUM EGENKAPITAL		**394 856**	**-55 032**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		48 481	100 419
Leverandørgjeld		99 981	266 518
SUM KORTSIKTIG GJELD		**148 462**	**366 937**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**543 318**	**311 905**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Lørenskog,24.04.2025
Styret i Sameiet Startskuddet

Marianne Bolstad/s/ Anas Benali/s/ Jonas L. Grøttumsbråten/s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader2	1 658 465
Avregning Ecoguard BO7682	724 800
TV/Internett	284 460
Kapitalinnkalling	169 994
Garasje	74 400
Kontingent	66 000
Felleskostnader3	50 712
Vedlikehold 2	27 200
Avregning Ecoguard NÆ7682	19 141
Garasje 2	12 000
Forretningslokale	1 200
Vedlikehold	600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 088 972**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Nøkler	3 716
SUM ANDRE INNTEKTER	**3 716**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-21 149
SUM PERSONALKOSTNADER	**-21 149**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 150 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 486.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-35 749
SUM KONSULENTHONORAR	**-35 749**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-99 180
Drift/vedlikehold heisanlegg	-40 506
Drift/vedlikehold brannsikring	-45 956
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-72 789
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-84 052
Kostnader dugnader	-1 664
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-344 147**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-543 553
Renovasjonsavgift	-289 428
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-832 981**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-242 148
Fjernvarme	-250 510
Andre fyringskostnader	-39 200
SUM ENERGI / FYRING	**-531 859**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vaktmestertjenester	-68 917
Vakthold	-24 202
Renhold ved firmaer	-53 520
Snørydding	-10 420
Andre fremmede tjenester	-953
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-940
Andre kontorkostnader	-262
Bank- og kortgebyr	-2 996
Øreavrunding	10
Tap på fordringer,	-1
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-162 201**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter bank	6 685
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	720
SUM FINANSINNTEKTER	**7 405**

NOTE: 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

Whiteboard tavler		
Tilgang 2023	20 293	
Avskrevet tildligere år	-2 255	
Avskrevet i år	-6 764	
		11 274
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**11 274**

NOTE 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avsetning Ecoguard bokf i 2025	128 636
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**128 636**

NOTE: 15
EGENKAPITAL
INTERN FORDELING AV EGENKAPITAL

Avdeling bolig		
2016	211 330	
2017	274 464	
2018	7 468	
2019	-142 491	
2020	-216 412	
2021	403 397	
2022	-363	
2023	-576 845	
2024	437 092	
Andel bolig		397 640
Avdeling næring		
2016	1 560	
2017	3 244	
2018	-6 834	
2019	-12 267	
2020	1 363	
2021	17 160	
2022	709	
2023	-20 517	
2024	12 796	
Andel næring		-2 786
SUM EGENKAPITAL		**394 856**

Resultatanalyse 2024
Sameiet Startskuddet

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	3 088 972	2 044 000	-1 044 972	-51 %
Ladeinntekter EL-bil	30 668	0	-30 668	100 %
Andre inntekter	3 716	12 000	8 284	69 %
Sum driftsinntekter	**3 123 356**	**2 056 000**	**-1 067 356**	**-52 %**
Driftskostnader				
Personalkostnader	-21 149	-23 000	-1 851	8 %
Styrehonorar	-150 000	-130 000	20 000	-15 %
Avskrivninger	-6 764	0	6 764	100 %
Revisjonshonorar	-7 486	-7 000	486	-7 %
Forretningsførerhonorar	-99 915	-100 800	-885	1 %
Konsulenthonorar	-35 749	-5 000	30 749	-615 %
Drift og vedlikehold	-344 147	-224 000	120 147	-54 %
Forsikringer	-124 195	-101 900	22 295	-22 %
Kommunale avgifter	-832 981	-740 500	92 481	-12 %
Kostnader sameie	-67 200	0	67 200	100 %
Energi/fyring	-531 859	-350 000	181 859	-52 %
TV-anlegg/bredbånd	-297 227	-300 000	-2 773	1 %
Andre driftskostnader	-162 201	-128 892	33 309	-26 %
Sum driftskostnader	**-2 680 873**	**-2 111 092**	**569 781**	**-27 %**
Driftsresultat	**442 483**	**-55 092**	**-497 575**	**903 %**
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	7 405	0	-7 405	100 %
Res. finansinnt./-kostnader	**7 405**	**0**	**-7 405**	**100 %**
Årsresultat	**449 888**	**-55 092**	**-504 980**	**917 %**

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i Sameiet Startskuddet

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Startskuddet som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: TJ6U7-X4C3N-FX4VV-VWJWN-LDPD2-SL0MM

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Shape the future with confidence

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 9. mai 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: TJ6U7-X4C3N-FX4VV-VWJWN-LDPD2-5L0MM

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET STARTSKUDDET

Organisasjonsnummer: 918375392
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 26. mai kl. 12:00 til 29. mai kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 24.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styreleder velges som møteleder.

Forslag til vedtak:
Marianne Bolstad velges som møteleder.
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **20**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Monika Vik og Roger Reitan velges som protokollvitner.

Forslag til vedtak:
Monika Vik og Roger Reitan velges som protokollvitner.
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **18**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **18**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**

Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **17**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000,-

Styrets innstilling
Styret mener det er rimelig at godtgjørelse økes til kr. 150 000,-, med tanke på arbeidsmengde og at beløpet ikke har vært justert siden 2016.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 150 000,-

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **12**
Antall stemmer mot vedtaket: **6**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Husleie

Fremmet av: Roger Avlesbug Reitan

Øke husleien med tanke på fremtidige kostnader

Styrets innstilling
Styret stiller seg positive til forslaget.

Forslag til vedtak:
Øke f eks husleien med f. eks kr 250,- pr leilighet. Slik at man har penger på bok, så slipper man store engangskostnader i fremtiden

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **10**
Antall stemmer mot vedtaket: **9**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Bredbånd / Internett og TV

Fremmet av: Lea Nga Tran

De fleste hjem har smart tv og betaler egne abonnement for strømme tjenester. Behovet for lineær tv er redusert, og blir lite brukt.

Styrets innstilling
Styret er positive til forslaget.
Til info. Pr i dag benytter sameiet Telenor, og avtale Frihet M

Forslag til vedtak:
Det foreslås å bytte til annen avtale hos Telenor, som kun inneholder bredbånd. Dvs. uten TV

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **16**
Antall stemmer mot vedtaket: **5**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Automatisk døråpner bod areal

Fremmet av: Lea Nga Tran

Pr i dag er det kun sykkelstativ ute, og det er verken et lukket rom eller tak.

Styrets innstilling
Styret er positive til forslaget, men ønsker å opplyse om at dette medføre ekstra kostnader for sameiet (engangskostnad og fremtidig service/vedlikehold).

Forslag til vedtak:

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **5**
Antall stemmer mot vedtaket: **14**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Protokollen signeres av:
Møteleder: Marianne Bolstad /s/
Protokollvitne 1: Monika Vik /s/
Protokollvitne 2: Roger Reitan /s/

Styret har nå følgende medlemmer:

Leder Marianne Bolstad	2024 - 2026
Styremedlem Anas Benali	2024 - 2026
Styremedlem Jonas Løvstad Grøttumsbråten	2024 - 2026
Varamedlem Roger Avlesbug Reitan	2024 - 2026

Husordensregler

Forslag til husordensregler. Behandles på årsmøtet 26.04.17.
Endret i årsmøte 22.05.2023.

1. Generelt
   - 1.1. Disse husordensreglene inneholder regler og opplysninger som ivaretar hensynet til sameiets drift, samt sikring mot unødvendige skader, tap og utgifter. De er i tillegg ment å være en veiledning i "god naboskikk".
   - 1.2. Beboerne plikter å rette seg etter husordensreglene og ta ansvar for at reglene overholdes av både husstanden og besøkende.
   - 1.3. Styrets medlemmer plikter å påse at husordensreglene blir overholdt. Styret i sameiet er bemyndiget til å følge opp at dette skjer.
   - 1.4. Eventuelle brudd på husordensreglene forutsettes forsøkt ordnet direkte mellom berørte beboere. Skulle det vise seg at dette fører til vanskeligheter, kan forholdet videreformidles til sameiets styre.
   - 1.5. Endring av husordensreglene vedtas av sameiermøtet med alminnelig flertall fra de fremmøtte.
   - 1.6. For forhold som ikke er særskilt regulert i husordensreglene, kan styret gi instrukser som sameierne plikter å forholde seg til. Dersom slike instrukser er av generell karakter skal det vurderes om disse bør innlemmes i husordensreglene.

2. Ro og orden
   - 2.1. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av husordensreglene fastsatt av sameiet. Hver sameier har ansvar for å påse at den/de som bebor dennes seksjon, er informert om og overholder husordensreglene. Generelt gjelder at en seksjon bare kan benyttes til boligformål. Bruk av seksjonen skal ikke medføre unødig eller urimelig ulempe for brukere av øvrige seksjoner.
   - 2.2. Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene. Leilighetene må ikke brukes til sjenanse for andre
     - 2.2.1. I tidsrommet kl 23.00 - 07.00 på hverdager må det vises særlig hensynsfullhet.
     - 2.2.2. I tidsrommet kl 24.00 - 08.00 utenom hverdager må det vises særlig hensynsfullhet.
     - 2.2.3. Musikk- og sangundervisning, dagmammavirksomhet eller annen næringsvirksomhet som kan være til sjenanse for naboer, tillates kun etter skriftlig samtykke fra naboene og styrets godkjennelse. Alminnelig hjemmekontor og lignende er tillatt.
     - 2.2.4. Ved spesielle situasjoner (selskapeligheter etc.) som en vet kan medføre sjenerende støy, skal naboene varsles om dette.
   - 2.3. Det må utvises hensynsfullhet ved boring, banking og bruk av annen støyende redskap. Slik aktivitet skal legges til et tidspunkt på dagen når det er til minst sjenanse for øvrige beboere. På søndager, helligdager og offentlige høytidsdager, skal det utvises særlig hensynsfullhet. Ovennevnte aktiviteter skal ikke foregå over et lengre tidsrom uten at naboene har akseptert dette på forhånd.

3. Leiligheter
   - 3.1. Eventuelle støyproblemer er en sak mellom berørte naboer. Det vises for øvrig til punkt 1.4.
   - 3.2. Leilighetene skal til enhver tid holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. For å unngå at vannlås i sluk i våtrom tørker ut, bør gulvvarmen på badet slås av hvis leiligheten skal stå tom lengre tid.
   - 3.3. Avtrekk/lufteventiler på kjøkken og bad/dusjrom må holdes rene og i orden. Ventilene skal IKKE justeres på egenhånd, da dette kan forstyrre den balanserte ventilasjonen i blokka.
     Ekstra avtrekksvifte må ikke monteres da dette skaper overtrykk i lufteanlegget og fører til at anlegget mister sin funksjon. Samtidig er det viktig å påse at ventilasjonsrister i øvrige rom ikke er tildekket, slik at lufteanlegget kan fungere som normalt.
   - 3.4. Den enkelte sameier har ansvar for indre vedlikehold av egen leilighet. Dette inkluderer innsiden av vinduer, terrassedører og inngangsdør. Skader som oppstår i egen og/eller naboers leiligheter som følge av manglende vedlikehold av f.eks. bad /dusjrom, må dekkes i samsvar med alminnelige erstatningsrettslige prinsipper av den sameier som ikke har overholdt sin vedlikeholdsplikt.
   - 3.5. Dersom brannalarmen går (pga. «falsk alarm» hos seksjonseier) og alarm ikke tilbakestilles, vil faktura for utrykning belastes seksjonseier'.

4. Balkonger og Terrasser
   - 4.1. Det skal utvises hensyn ved feiing, rengjøring og snørydding fra balkonger og terrasser.
   - 4.2. Tørking av tøy på balkonger/terrasser kan bare skje dersom dette ikke er til sjenanse for naboene. Det er ikke tillatt å tørke tøy over rekkverket.
   - 4.3. Ha omtanke for nabolaget når det benyttes grill på terrassene. Kun gassgrill og elektrisk grill er tillatt.
   - 4.4. Det er den enkelte beboers ansvar å sørge for at renner og sluk på terrassene holdes i en slik stand at de ikke hindrer fritt utløp av vann. Ved store snømengder om vinteren er det nødvendig å måke/fjerne snø for å hindre stor belastning på balkongene og unødvendig store vannmengder ved smelting og for å hindre skade på terrassedørene. Beboer er, i samsvar med alminnelige erstatningsrettslige prinsipper, økonomisk ansvarlig for de skader som måtte bli påført egen og/eller naboers leiligheter grunnet vann/snø.
   - 4.5. Det er ikke tillatt å sette opp boder, basseng eller andre større gjenstander på terrasser eller balkonger med mindre godkjent skriftlig av styret. Gjenstander som oppbevares på terrasser og balkonger skal være sikret slik at de ikke blåser vekk i tilfelle sterk vind.

4.6. Det oppfordres til å begrense generell lagring av diverse interiør, bygningsmateriell og lignende på balkonger og terrasser som kan være til sjenanse for naboer og/eller forringe det generelle uttrykket av bygningen.

4.7. Flislegging av balkonger skal skje etter retningslinjer fastsatt av styret.

4.8. Montering av markiser/screens/levegger på balkonger/terrasser (og foran vinduer) skal skje etter retningslinjer fastsatt av styret.

5. Oppganger og fellesområder

5.1. Beboerne plikter å holde ytre og indre inngangsdører lukket og låst til enhver tid. Hvis man kortvarig har behov for å blokkere en dør i åpen stilling, er det kun tillatt å gjøre dette ved å blokkere dørbladet i gulvplan. Bruk kiler. Døren må ikke sperres i åpen stilling ved å stikke en gjenstand i dørsprekken ved hengslene. Her utløses store krefter som kan sprenge hengslene ut av stilling og forårsake kostbare reparasjoner. Armene til dørpumpene må ikke frakobles.

5.2. Av hensyn til renhold og uhindret adkomst til rømningsveier er det ikke tillatt å ha private gjenstander på fellesområdene, dette innbefatter sko, møbler o.l.

5.3. Fellesareal og rømningsveier skal holdes ryddig. Om det settes igjen søppel, møbler, handlevogner etc., vil styret uten varsel kontakte vaktmester for bortkjøring. Faktura sendes videre til seksjonseier. Dette er av hensyn til brannsikkerhet.

5.4. Det er ikke anledning til å foreta installasjoner i eller gjøre andre endringer av innvendige fellesarealer uten godkjennelse fra styret. Styret kan gi nærmere retningslinjer.

5.5. Sportsutstyr skal plasseres i kjellerbodene eller spesielle steder avsatt for formålet. Barnevogner kan plasseres under trappen i kjelleren.

5.6. Den enkelte beboer plikter å sørge for at postkasse er forsynt med standard type skilt og skrifttype.

5.7. Enhver forurensning/forsøpling av fellesarealer er forbudt. Foreldre har plikt til å rydde fellesarealer etter egne barns aktiviteter. Leketøy, som ikke er i bruk, skal oppbevares privat.

5.8. Det er forbudt å røyke i innendørs fellesarealer. Det er heller ikke lov å kaste sigarettsneiper fra terrassene eller på fellesområdene.

5.9. Beplantningen på fellesarealer utover det som er levert fra utbygger iht. utomhusplan, må tas opp med styret i sameiet for godkjennelse/ samkjøring.

6. Heiser

6.1. For å redusere risikoen for feil og skader på heisene, er det viktig at følgende retningslinjer følges:

6.1.1. Blokkering av heisdører ved inn- og utlasting av varer er ikke tillatt, dette for å unngå unødvendig slitasje og heisstans.Gjentatte og langvarige blokkeringer av heisdørene kan føre til at heisen slutter å fungere, som igjen kan føre til kostbare reparasjoner. Kostnader ved feil bruk tilfaller seksjonseier, dersom skaden kunne vært unngått.

6.1.2. Ved bruk av heis under flytting må ikke heisen reserveres med gal blokkering av døren. Heisnøkkel og instruks for bruk av heis ved flytting rekvireres hos styret.

7. Søppelsjakter

7.1. Søppelsjaktene skal brukes til følgende fraksjoner:

7.1.1. Restavfall (m/ plastemballasje og matavfall).
Posene må lukkes godt igjen med dobbel knute for å unngå tilgrising og sjenerende lukt i brønnen.
Benytt blå pose til plastemballasje (poser kan hentes på nærbutikken).
Benytt grønn pose til matavfall (poser kan hentes på nærbutikken).

7.1.2. Papp.
Pappen må deles opp tilstrekkelig for å unngå tilstopping av sjaktene.

7.1.3. Glass og metall.

7.2. Det skal ikke hensettes gjenstander og avfall ved søppelsjaktene.

7.3. Farlig avfall henvises til utplasserte miljøstasjoner i nærområdet. Kontakt RoAF eller styret ved spørsmål.

7.4. Det vil, årlig og/eller ved behov, bestilles avfallscontainere for å bli kvitt større avfall. Kontakt styret ved spørsmål eller for å varsle behov.

8. Garasje og kjellerboder

8.1. Garasjeporten skal holdes stengt til enhver tid.

8.2. Sendere (åpnere) til garasjeportene må ikke legges synlig i parkerte biler i garasjen eller på sameiets parkeringsplasser. Tapt eller stjålet sender må straks meldes til styret. Styret vil være behjelpelig med å skaffe ny åpner.

8.3. Barn/ungdommer har ikke anledning til å bruke garasjene som lekeplass eller oppholdssted.

8.4. All kjøring i garasjene skal skje med spesiell aktsomhet. Fartsgrense på 15 km/t skal overholdes.

8.5. Det er ikke tillatt med puss/vask av bil i garasjeanlegget. Vanlig polering er tillatt.

8.6. Ingen gjenstander, herunder sykler, sykkelvogn, bilutstyr som dekk, takstativ, etc., kan oppbevares på parkeringsplassene. Det henvises til den enkeltes bod for oppbevaring av slike gjenstander.

8.6.1. Det er forbudt å oppbevare eksplosiver, gasser under trykk og brannfarlige væsker i garasjen eller bod.

8.6.2. Møbler, madrasser, pappesker og unødig ”skrot” skal ikke oppbevares i garasjen eller fellesboder, da dette både skjemmer helhetsinntrykket og kan invitere til brannstiftelse. Utilfredsstillende forhold vil medføre advarsel med krav om utbedring. Styret forbeholder seg retten til å kassere gjenstander som ikke fjernes etter advarsel. Ved en brann hvor

det er påvist uaktsomhet, kan dette medføre avkortning i forsikringsdekningen.

8.6.3. På grunn av bl.a. feiing og renhold i garasjen og områder rundt boder, oppfordres det til å holde garasjeplassen og disse områdene mest mulig fri for gjenstander.

8.7. Lading/parkering av EL-biler skjer etter vedtatte retningslinjer.

8.8. Gjeste og HC parkeringsplasser skal ikke brukes av beboere i sameiet med mindre godkjent skriftlig av styret. Gjesteplassene er forbeholdt gjester, og følgende retningslinjer skal følges:

Lapp plasseres godt synlig i ruta. Lappen skal inneholde følgende informasjon:
- Navn og seksjon
- Telefonnummer
- Til- og fra-dato for når plassen ønskes benyttet.

Ved overfylte plasser ber styret beboere om å samarbeide/dele pent på plassene. Dersom en gjest benytter en plass over lengre tid, og andre har behov for plassen, er gjesten som står over lengre tid pliktig til å vike fra plassen. Ved konflikt bes styret kontaktes.

8.9. Styret kan utstede advarsler eller ilegge bot i tilfelle brudd på parkeringsreglene. Ved gjentatte brudd på parkeringsreglene forbeholder Styret seg retten til å få bilen fjernet for eiers regning og risiko.

9. Fasader

9.1. Ingen fasadeendringer kan foretas uten styrets, og eventuelt kommunens, tillatelse.

10. Gangveier, parkering m.v.

10.1. Kjøring med bil på sameiets gangveier er ikke tillatt. Det er likevel anledning til dette ved helsemessige årsaker, eller for transport av tyngre varer/gjenstander/møbler o.l. All slik kjøring må skje i lav hastighet og med den største forsiktighet.

10.2. Moped- og motorsykkelkjøring på gangveiene er absolutt forbudt.

10.3. Parkering på gangveier er ikke tillatt annet enn ved av- og pålessing. Sameiets gangveier skal til enhver tid være tilgjengelig for utrykningskjøretøyer.

10.4 Puss og vask av bil er ikke tillatt på gangveien / fellesareal, da vannet renner ned i kommunens avløpssystem. Sameiet (og borettslag) er å anse som bedrift/virksomhet, og sameiet har ikke søkt om tillatelse til å ha oljeutskiller i avløpssystemet vårt.

10.5. Styret kan utstede advarsler eller ilegge bot i tilfelle brudd på disse reglene. Ved gjentatte brudd på reglene forbeholder Styret seg retten til å få bilen fjernet for eiers regning og risiko.

10.6. Det er egne sykkelparkeringer på utsiden av bygget. Sykler skal ikke parkeres mot fasaden.

10.7. Ballspill (med fotball, tennisball m.v.) er ikke tillatt mot fasader.

11. Dyrehold

11.1. Dyrehold er tillatt så fremt dette ikke medfører urimelig sjenanse for naboer.
11.2. På sameiets fellesarealer gjelder båndtvang hele året.
11.3. Beboere med ansvar for dyr plikter å fjerne dyrets ekskrementer fra sameiets fellesarealer umiddelbart, likeså spor etter sølete poter m.v. i oppgangene. Eierne oppfordres videre til å sørge for at sine dyr ikke gjør sine fornødne på sameiets område.
11.4. Lekeplasser skal skjermes spesielt av hensyn til hygiene og barnas miljø.

12. Forsikringer og skader
12.1. Sameiet har felles forsikring for skader på bygningene og vanlig fastmontert utstyr. Denne forsikring dekker bl.a. skader som forårsakes av en plutselig og uforutsett hendelse. Skader som oppstår pga. alder, normal slitasje, konstruksjonsfeil, rust og forringelse, samt skader som skyldes utilstrekkelig vedlikehold og tilsyn som anført i disse husordensregler, dekkes ikke av forsikringen. Når en skade oppstår, er man forpliktet til å begrense skadeomfanget.
12.2. Skade som antas å kunne dekkes av den felles bygningsforsikringen, må uten ugrunnet opphold meldes forretningsfører i OBOS, som gir nærmere veiledning og hjelp.
12.3. Beboerne må selv forsikre eget innbo og løsøre, og er selv ansvarlig for å melde eventuell skade m.v. til sitt eget forsikringsselskap.
12.4. Beboere er ansvarlige for skader de eller deres gjester har forårsaket. Ved skade skal dette meldes Styret umiddelbart.

13. Sikkerhet
13.1. Alle dører inn til bygningene er sikret med låser som bare kan åpnes med systemnøkler som er kvittert ut til personer etter behov og med avtalte rettigheter.
13.2. Beboerne må ha et bevisst forhold til hvem som slippes inn når det ringer på dørklokken ved inngangsdørene. Uvedkommende skal ikke gis adgang til blokkene eller garasjeanlegget. Det skal i tillegg utvises påpasselighet ved inn-utkjøring fra garasjen.
13.3. Utgangsdører må ikke åpnes ved å dra i nøkkelen. Dette ødelegger låssylinderen. Bruk derfor alltid håndtaket til å åpne døren.
13.4. Ved feil på garasjeporten plikter man å melde dette inn til vaktmester og/eller noen av styrets medlemmer, slik at porten ikke blir stående åpen for uvedkommende.
13.5. Utgangsdører og dørene mellom trappeoppgangene og garasjeanlegget skal være låst til enhver tid.

14. Eierskifte og utleie
14.1. Sameiere som selger eller leier ut sin leilighet plikter å melde dette til sameiets forretningsfører.
14.2. Utleie: Utleiere har et ansvar for å gi opplæring til sine leietakere vedr. inn og utflytting. Dersom det påføres slitasje, skader og stans av heis og dørpumper, vil styret viderefakturere utbedringer direkte til seksjonseier'.

V E D T E K T E R

for

Sameiet Startskuddet

org.nr. 918 375 392

Vedtektene er fastsatt av utbygger i forbindelse med seksjonering.
Revidert på ekstraordinært årsmøte 17. desember 2018 iht.
Eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.
Endret i ordinært årsmøte 2020.
Endret i ordinært årsmøte 2022.
Endret i ordinært årsmøte 2023.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Startskuddet. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 4.11.2016.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 55 boligseksjoner og 1 næringsseksjon. Gnr. 106 bnr. 240 i Lørenskog kommune.

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

- Boder
- Balkonger
- Eventuelle parkeringsplasser i parkeringskjeller

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

1-3 Sameiebrøk

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

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at

flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens §23.

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

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fasade, fellesarealer eller flate mot fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner/parabol, varmepumper, sol/vindavskjerming og fargevalg av disse, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning, utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, endring av utvendige farger og lignende. Dette gjelder også utskiftning av vinduer og dører som er sameiets ansvar.
- Videre kreves styrets godkjennelse for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.
- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjonen. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.
  Eier av næringsseksjonen (forretnings-, serverings-, kontorlokale) har rett til å skilte og profilere egen næringsvirksomheten i normalt omfang ved reklame og markedsføringsutstyr på fasade til næring. Fasade til næringsseksjonene defineres som fasadeareal frem til tilstøtende seksjoner eller fellesareal.
  Øvrig reklame, skilt eller markedsføringsutstyr på resterende fasade skal godkjennes av styret. Det forutsettes at eventuelle inngrep har nødvendige offentlige tillatelser og

for øvrig ikke bryter med fasadens visuelle profil og ikke er til urimelig ulempe for andre seksjonseiere. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

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

(8) For forretnings-, serverings-, kontorlokale skal alminnelige åpningstider gjelde og tidspunkt for varelevering iht. offentlige normer godkjent av Lørenskog kommune til enhver tid.

(9) Næringsseksjonen er selv ansvarlig for å holde det rent og ryddig utenfor virksomhetens arealer.

3-2 Ordensregler og dyrehold
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Sameiets parkeringsplasser
Sameiets parkeringsplasser er organisert i en garasjekjeller. Parkeringsplassene er tilleggsdeler til enkelte av seksjonene. I tillegg har sameiet 3 gjesteparkeringsplasser hvorav 2 av dem er HC-plasser.

4-1 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider
(1) 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 samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

4-2 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten (som balkonger).

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

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) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal bruke og vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

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

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

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

(6) Selv om sameiet har vedlikeholdsplikten, skal kostnader fordeles slik som iht. §

6. **6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform**

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

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

(5) Kostnader forbundet med kollektiv kabel-tv og evt. internett, og fordeles mellom seksjonene som er tilknyttet med en lik andel pr seksjon.

(6) Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av biloppstillingsplass i garasjekjeller, som f.eks. garasjeport, renhold av garasjeanlegget o.lign. fordeles lik andel pr. garasjeplass.

(7) Kostnader forbundet sameiets medlemskap i Lørenskog Stasjonsby Driftsforening for Park og Skog fordeles med lik andel pr seksjon.

(8) Kostnader relatert til seksjoners forbruk av fjernvarme (oppvarming / tappevann) betales etter målt forbruk.

(9) Næringsseksjon i 1. etg. er selv ansvarlig for tegne eget abonnement for renovasjon og vann- og avløp, skal selv dekke kostnadene for dette.

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

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

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

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

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

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

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd

g) endring av vedtektene

h) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan bruke som bolig for flere personer enn de som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning.

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, 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 flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-2 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

11-3 Definisjoner
Begreper benyttet i vedtektene er i samsvar med Eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65. For definisjoner av begrepene henvises det til Eierseksjonslovens §4.

Informasjon fra kommunen

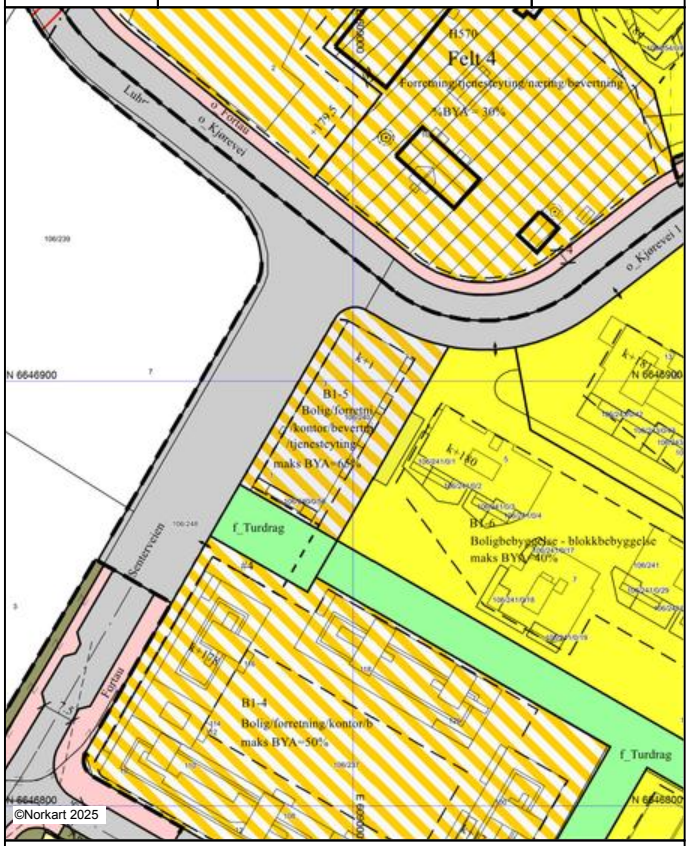
Lørenskog kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 106/240/0/43
Adresse: Ødegårds vei 3
Utskriftsdato: 05.03.2025
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

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985
- Frittliggende småhusbebyggelse

Reguleringsplan PBL 2008
- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Trase for jernbane
- Turdrag
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde
- Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kjørefelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift plantilbehør

Lørenskog kommune

Spor Arkitekter AS
Postboks 5173 Majorstua
0302 OSLO

Abbi Nilssen

Saksbehandler / telefon	Vår referanse:	Deres referanse:	Dato:
Gudmund Røgeberg /	15/6221- 39		17.01.2018

Lørenskog stasjonsby felt B1-5 - Ødegårds vei 1 og 3 - gnr 106 bnr 240 - ferdigattest - boligblokk

Søknad om ferdigattest er mottatt 08.01.2018.

Ansvarlig søker bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er oppfylt.
Gjennomføringsplan versjon 7 datert 08.01.2018 ligger til grunn.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1 fattes følgende vedtak: Ferdigattest gis.

Informasjon
Vedtaket kan påklages til fylkesmannen i Oslo og Akershus i medhold av plan- og bygningslovens § 1-9 og forvaltningslovens kapittel VI. Klagefristen er 3 uker fra den dag melding om avgjørelsen er kommet frem til mottaker. Eventuell klage sendes byggesaksavdelingen, Lørenskog kommune, postboks 304, 1471 Lørenskog.

Behandlingsgebyret blir fastsatt i henhold til gebyrregulativ vedtatt av Lørenskog kommunestyre.

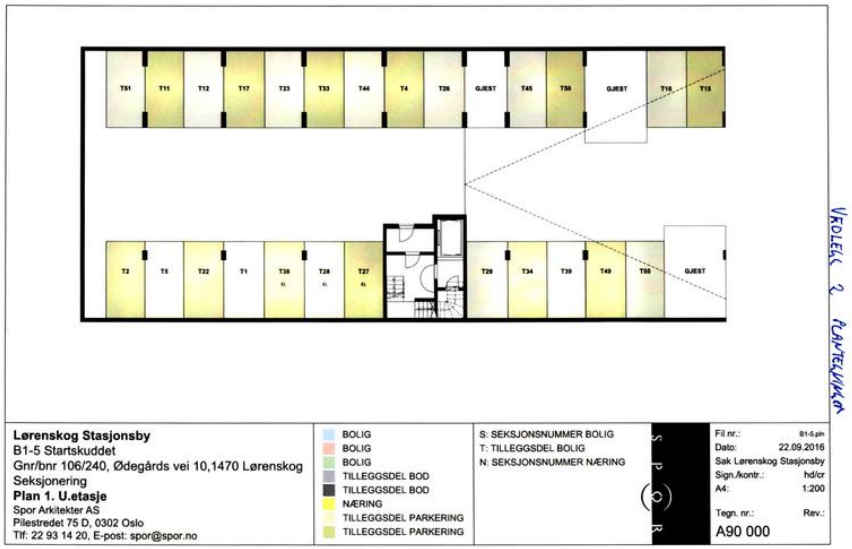
Lørenskog kommune har tvungen renovasjon mot avgift. Avfallsbeholder fås utlevert ved henvendelse til kommunens seksjon kommunalteknikk, telefon 67 93 42 00.

Med hilsen
byggesak

Brit Johanne Søvde
fung. avdelingsleder

Gudmund Røgeberg
rådgiver

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.



VEDLEGG 2 PLANTEGNING



Lørenskog Stasjonsby
B1-5 Startskuddet
Gnr/bnr 106/240, Ødegårds vei 10,1470 Lørenskog
Seksjonering
Plan 1. Etasje

Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75 D, 0302 Oslo
Tlf: 22 93 14 20, E-post: spor@spor.no

BOLIG
BOLIG
BOLIG
TILLEGGSDEL BOD
TILLEGGSDEL BOD
NÆRING
TILLEGGSDEL PARKERING
TILLEGGSDEL PARKERING

S: SEKSJONSNUMMER BOLIG
T: TILLEGGSDEL BOLIG
N: SEKSJONSNUMMER NÆRING

Fil nr.:	B1-5.pln
Dato:	22.09.2016
Sak	Lørenskog Stasjonsby
Sign./kontr.:	hd/cr
A4:	1:200
Tegn. nr.:	Rev.:
A90 001	



Lørenskog Stasjonsby
B1-5 Startskuddet
Gnr/bnr 106/240, Ødegårds vei 10,1470 Lørenskog
Seksjonering
Plan 2. Etasje

Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75 D, 0302 Oslo
Tlf: 22 93 14 20, E-post: spor@spor.no

BOLIG
BOLIG
BOLIG
TILLEGGSDEL BOD
TILLEGGSDEL BOD
NÆRING
TILLEGGSDEL PARKERING
TILLEGGSDEL PARKERING

S: SEKSJONSNUMMER BOLIG
T: TILLEGGSDEL BOLIG
N: SEKSJONSNUMMER NÆRING

Fil nr.:	B1-5.pln
Dato:	22.09.2016
Sak	Lørenskog Stasjonsby
Sign./kontr.:	hd/cr
A4:	1:200
Tegn. nr.:	Rev.:
A90 002	



Lørenskog Stasjonsby
B1-5 Startskuddet
Gnr/bnr 106/240, Ødegårds vei 10,1470 Lørenskog
Seksjonering
Plan 3. Etasje

Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75 D, 0302 Oslo
Tlf: 22 93 14 20, E-post: spor@spor.no

BOLIG
BOLIG
BOLIG
TILLEGGSDEL BOD
TILLEGGSDEL BOD
NÆRING
TILLEGGSDEL PARKERING
TILLEGGSDEL PARKERING

S: SEKSJONSNUMMER BOLIG
T: TILLEGGSDEL BOLIG
N: SEKSJONSNUMMER NÆRING

Fil nr.:	B1-5.pln
Dato:	22.09.2016
Sak	Lørenskog Stasjonsby
Sign./kontr.:	hd/cr
A4:	1:200
Tegn. nr.:	Rev.:
A90 003	



Lørenskog Stasjonsby
B1-5 Startskuddet
Gnr/bnr 106/240, Ødegårds vei 10,1470 Lørenskog
Seksjonering
Plan 4. Etasje

Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75 D, 0302 Oslo
Tlf: 22 93 14 20, E-post: spor@spor.no

BOLIG
BOLIG
BOLIG
TILLEGGSDEL BOD
TILLEGGSDEL BOD
NÆRING
TILLEGGSDEL PARKERING
TILLEGGSDEL PARKERING

S: SEKSJONSNUMMER BOLIG
T: TILLEGGSDEL BOLIG
N: SEKSJONSNUMMER NÆRING

Fil nr.:	B1-5.pln
Dato:	22.09.2016
Sak	Lørenskog Stasjonsby
Sign./kontr.:	hd/cr
A4:	1:200
Tegn. nr.:	Rev.:
A90 004	



Lørenskog Stasjonsby
B1-5 Startskuddet
Gnr/bnr 106/240, Ødegårds vei 10,1470 Lørenskog
Seksjonering
Plan 5. Etasje

Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75 D, 0302 Oslo
Tlf: 22 93 14 20, E-post: spor@spor.no

BOLIG
BOLIG
BOLIG
TILLEGGSDEL BOD
TILLEGGSDEL BOD
NÆRING
TILLEGGSDEL PARKERING
TILLEGGSDEL PARKERING

S: SEKSJONSNUMMER BOLIG
T: TILLEGGSDEL BOLIG
N: SEKSJONSNUMMER NÆRING

SPOR

Fil nr.:	B1-5.pln
Dato:	22.09.2016
Sak Lørenskog Stasjonsby	
Sign./kontr.:	hd/cr
A4:	1:200
Tegn. nr.:	Rev.:
A90 005	



Lørenskog Stasjonsby
B1-5 Startskuddet
Gnr/bnr 106/240, Ødegårds vei 10,1470 Lørenskog
Seksjonering
Plan 6. Etasje

Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75 D, 0302 Oslo
Tlf: 22 93 14 20, E-post: spor@spor.no

BOLIG
BOLIG
BOLIG
TILLEGGSDEL BOD
TILLEGGSDEL BOD
NÆRING
TILLEGGSDEL PARKERING
TILLEGGSDEL PARKERING

S: SEKSJONSNUMMER BOLIG
T: TILLEGGSDEL BOLIG
N: SEKSJONSNUMMER NÆRING

SPOR

Fil nr.:	B1-5.pln
Dato:	22.09.2016
Sak Lørenskog Stasjonsby	
Sign./kontr.:	hd/cr
A4:	1:200
Tegn. nr.:	Rev.:
A90 006	

Ødegårds vei 3

Nabolaget Lur - vurdert av 41 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Luhr skole (1-7 kl.) 508 elever, 21 klasser	**5 min** 0.4 km
Nye Fjellhamar skole (1-7 kl.) 768 elever, 29 klasser	**22 min** 1.9 km
Solheim skole (1-7 kl.) 501 elever, 21 klasser	**4 min** 2 km
Wang Ung Romerike (8-10 kl.) 190 elever, 6 klasser	**5 min** 0.4 km
Fjellsrud skole (8-10 kl.) 364 elever, 33 klasser	**4 min** 2 km
Mailand videregående skole 900 elever	**5 min** 2.3 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	**5 min** 2.8 km

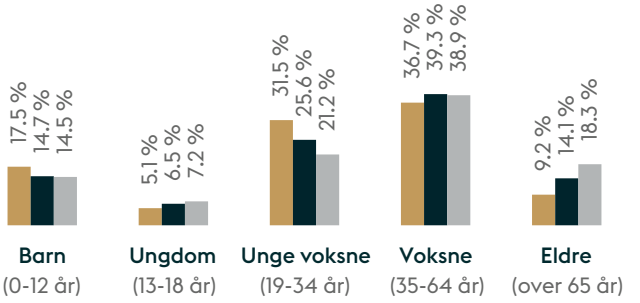
Offentlig transport

Lørenskog stasjon Linje L1	**5 min** 0.5 km
Lørenskog stasjon Linje 67, 120	**6 min** 0.5 km
Stovner Linje 4, 5	**7 min** 3.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**17 min** 14.2 km
Oslo Gardermoen	**28 min**

Barnehager

Framtia barnehage (1-5 år) 105 barn	**5 min** 0.4 km
Steinerud barnehage (1-5 år) 132 barn	**6 min** 0.4 km
Margaretalia barnehage (1-5 år... 48 barn	**6 min** 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lur	2 901	1 522
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100

Naboskapet
Høflige 65/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane

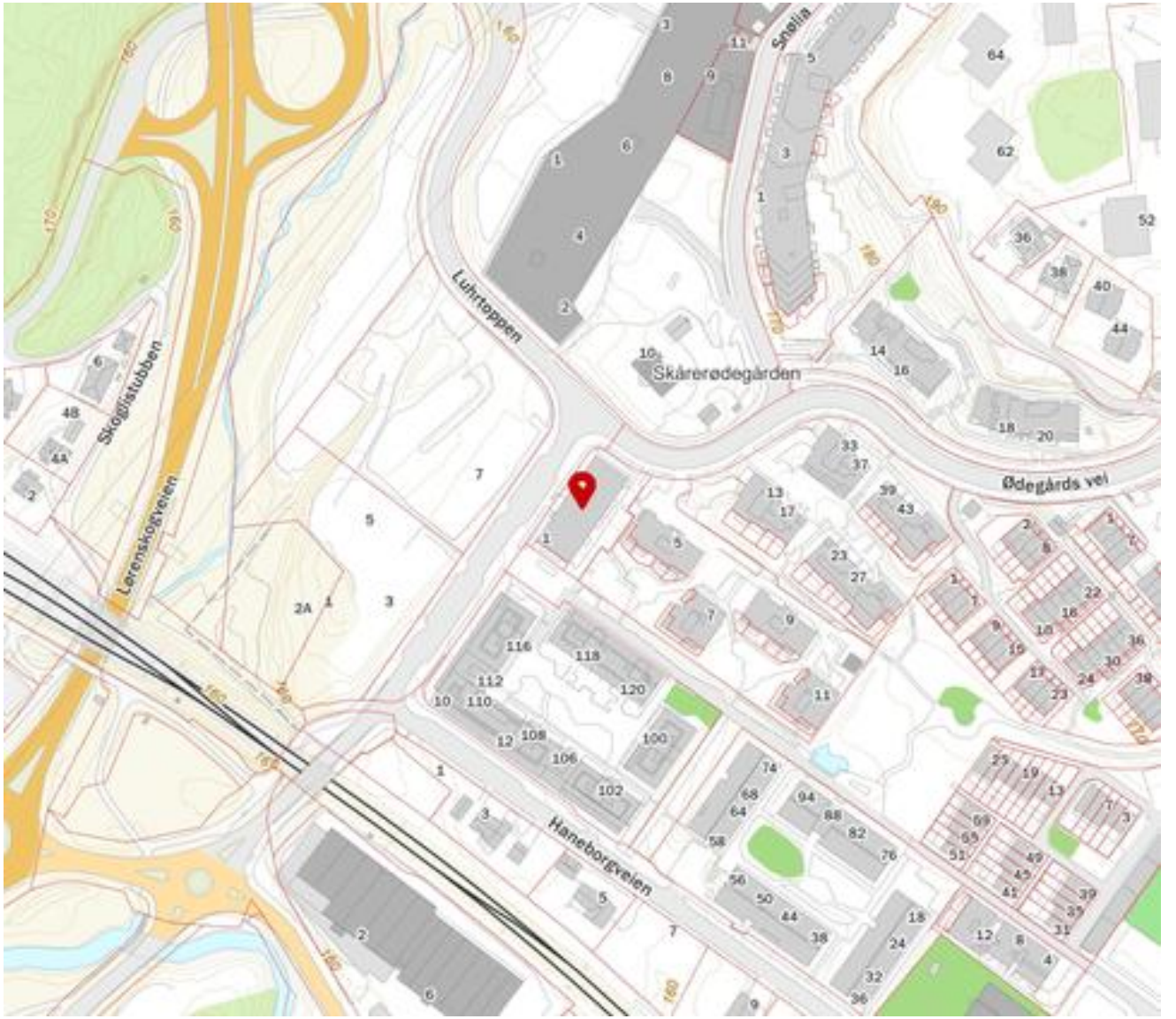
Sport

Luhr skole	5 min
Roald Amundsensvei 22 - balløk...	13 min
EVO SNØ	5 min
Sportytude Lørenskog Snø	6 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Trafikk
Lite trafikk 85/100

Støynivået
Lite støynivå 85/100



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 2025

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Lørenskog

Haneborgveien 103, 1463 FJELLHAMAR

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/loerenskog

90252930

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 65-0202/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Ødegårds vei 3 1470 LØRENSKOG

Betegnelse: Gnr 106, bnr 240, snr 23 (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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no